

二零一四年十月十日舉行的城市規劃委員會
第 1070 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
周達明先生

黃遠輝先生 副主席

黃仕進教授

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

邱榮光博士

陳祖楹女士

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

陳建強醫生

葉德江先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

首席環境保護主任

黃耀光先生

民政事務總署助理署長

許國新先生

運輸及房屋局首席助理秘書長

王明慧女士

地政總署署長

甯漢豪女士

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

李啟榮先生

秘書

因事缺席

陸觀豪先生

梁宏正先生

李律仁先生

馬詠璋女士

鄒桂昌教授

何立基先生

林光祺先生

邱浩波先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭韻瑩女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一四年九月十九日第 1067 次會議記錄

[會議以廣東話進行]

1. 二零一四年九月十九日第 1067 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議][會議以廣東話進行]

(i) 發還分區計劃大綱核准圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議分別於二零一四年九月二日及九月十六日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 12(1)(b)(ii)條，把以下分區計劃大綱核准圖發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)，以作修訂。發還下述分區計劃大綱圖一事已分別於二零一四年九月十九日及九月二十六日在憲報公布：

二零一四年九月二日發還並於二零一四年九月十九日在憲報公布

(a) 《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/22》；

(b) 《東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/18》；

二零一四年九月十六日發還並於二零一四年九月二十六日在憲報公布

(c) 《筲箕灣分區計劃大綱圖核准編號 S/H9/16》；

(d) 《馬頭角分區計劃大綱圖核准編號 S/K10/20》；
以及

(e) 《啟德分區計劃大綱圖核准編號 S/K22/4》。

(ii) 核准分區計劃大綱圖及發展審批地區圖

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議分別於二零一四年九月二日及九月二十三日核准以下分區計劃大綱草圖／發展審批地區草圖。核准上述圖則一事已分別於二零一四年九月十九日及十月三日在憲報公布：

二零一四年九月二日核准並於二零一四年九月十九日在憲報公布

(a) 梅窩邊緣分區計劃大綱圖（重新編號為 S/I-MWF/10）；

(b) 大嶼山南岸分區計劃大綱圖（重新編號為 S/SLC/19）；

二零一四年九月二十三日核准並於二零一四年十月三日在憲報公布

(c) 西南九龍分區計劃大綱圖（重新編號為 S/K20/30）；

(d) 大澳邊緣分區計劃大綱圖（重新編號為 S/I-TOF/2）；以及

(e) 川龍及下花山發展審批地區圖（重新編號為 DPA/TW-CLHFS/2）。

[此時，甯漢豪女士及黃令衡先生到席，而許國新先生則暫離會議。]

沙田、大埔及北區

議程項目 3

[公開會議(限於提問部分)]

進一步考慮有關《白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號
S/PSK/12》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 9718 號)

[會議以廣東話進行。]

4. 以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 黃遠輝先生 | — | 與配偶在白石角附近的鹿茵山莊共同擁有一個單位及兩個車位，亦是提交了申述書編號 R178 的鹿茵山莊業主立案法團的主席 |
| 邱榮光博士 | — | 在白石角附近的樟樹灘村擁有一幢屋宇及土地 |
| 陸觀豪先生 | — | 為香港中文大學(下稱「中大」)校董會成員。有些申述人認為中大與位於白石角的香港科學園在本港研究及發展(下稱「研發」)行業的發展上可產生協同效應 |
| 鄒桂昌教授 |] | 為中大的教授。有些申述人認 |
| 何培斌教授 |] | 為中大與香港科學園在本港研
發行業的發展上可產生協同效
應 |
| 林光祺先生 | — | 其公司於 10 年前左右曾承接香
港科學園第二期發展的工程 |

袁家達先生 — 於 14 年前左右任職政府時，香港科學園的工程計劃屬其職責範圍

5. 委員認為副主席涉及直接利益，應請他暫時離席。委員又認為，如果邱榮光博士的物業會直接受到有關用地改劃所影響，才算涉及直接利益。委員備悉邱博士尚未到席。委員也認為其他委員申報的利益均非直接，故他們可留在席上參與討論。委員備悉陸觀豪先生、鄒桂昌教授及林光祺先生已表示抱歉未能出席會議。

6. 以下政府的代表、香港科技園公司的代表、申述人／提意見人及其代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

招志揚先生 — 規劃署城市規劃師／大埔

黃宗殷先生 — 商務及經濟發展局創新科技署副署長

鄧智良先生 — 商務及經濟發展局創新科技署助理署長

陳志剛先生 — 商務及經濟發展局高級經理

呂守信先生 — 香港科技園公司項目及設施副總裁

R 4 – 吳凱靈

吳凱靈女士 — 申述人

R 6 – Ezra Information Technology Ltd.

梁增偉先生 — 申述人的代表

R 12 – 曾慶田

曾慶田先生 — 申述人

R 71 – 盈玥 · 天賦海灣業主委員會

陳廷軒先生 — 申述人的代表

R 75 – 陳笑權 (大埔區議員)

陳笑權先生 — 申述人

R 127 – 連壁加

連壁加女士 — 申述人

R 143 – The Graces Providence Bay Property Management Co. Ltd.

何素敏女士 — 申述人

R 179 – 黃斌元

連壁加女士 — 申述人的代表

R 233 – Che Chi Mei

顧一鳴先生 — 申述人的代表

R 315 – 劉劍鋒

劉劍鋒先生 — 申述人

C 32 – 黃麗盈

黃麗盈女士 — 提意見人

C 58 – 莫乃光議員 (立法會議員)

馬德慧女士 — 提意見人的代表

C 59 – 互聯網專業協會

洪為民博士 — 提意見人的代表

C 61 – ToloMix

黃麗芳女士 — 提意見人的代表

7. 主席表示歡迎上述各人出席會議，並說城市規劃委員會（下稱「城規會」）於二零一四年九月五日考慮了有關《白石角（東部）分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/12》的申述和意見。對該草圖所作的修訂包括把創新路一幅原本預留作香港科學園第四期之用的用地（有關用地）由「其他指定用途」註明「科學園」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶，以發展中等密度的住宅項目，以及因此而作出相應的修訂，把毗連該「住宅(乙類)6」地帶的一幅用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映科研路現有的污水泵房。在二零一四年九月五日的會議上，委員同意延期就有關申述作出決定，並要求規劃署與創新科技署聯絡，索取資料，有關詳情載於已通過的當日會議記錄第 194 段。當日會議已開始了此議項的簡介及提問部分，今日這節會議是當日該節會議的延續。

8. 主席續說，這節會議會讓創新科技署簡介城規會所要求的資料，曾出席二零一四年九月五日會議的申述人／提意見人或其代表這次再獲邀出席。他會先請創新科技署的代表簡介有關資料，然後請委員提問，屆時，委員可向政府的代表、香港科技園公司的代表或申述人／提意見人或其代表發問。他接着請創新科技署作出簡介。

[劉興達先生此時到席。]

9. 創新科技署助理署長鄧智良先生借助投影片作出簡介，要點如下：

- (a) 委員在上次會議表示關注若把有關用地改劃作住宅用途，未來將如何應付對創新科技相關辦公室和實驗室樓面空間的需求。他會特別講述以下各項創新科技署／香港科技園公司正在考慮的主要措施；
- (b) 於一九九八年發表的香港特別行政區首份《施政報告》已定下有關把香港發展為創新科技中心的長遠目標。其中一項措施是在白石角一塊 22 公頃的土地分三期發展科學園，為時 15 年；

- (c) 香港科學園第一及第二期發展項目分別於二零零四年及零八年落成，合共提供 220 000 平方米的總樓面空間(總樓面面積)，當中約 96.3% 已租出；
- (d) 第三期發展項目將於二零一四至一六年間落成，將會提供額外 105 000 平方米的總樓面面積。第三期發展項目落成後，預計可應付直到二零一八／一九年度對創新科技相關的辦公室和實驗室樓面空間的需求；

[在創新科技署的代表作出簡介其間，陳祖楹女士、梁慶豐先生和陳建強醫生到席。]

- (e) 香港科技園公司現正研究能更加善用第一至第三期的土地的方案，特別是以下的可行發展方案：
 - (i) 發展第三期發展用地的西南部角落(即科研路與創新路交界處的東面)一幅空置用地及毗連的公共交通交匯處用地，預計可提供 70 000 平方米的總樓面面積；以及
 - (ii) 重建位於第一期的多層停車場及發展香港科學園入口附近一幅政府土地(0.8 公頃)，這樣可提供合共約 50 000 平方米的總樓面面積；
- (f) 上述發展方案可在第一至第三期現有的土地提供額外合共 120 000 平方米的總樓面面積，預計可應付二零一八至一九年度之後數年的需求。不過，這些發展方案尚屬初步構思，有待相關的政府當局批准；
- (g) 長遠來說，創新科技署會繼續與規劃署密切聯絡，在新發展區預留足夠的合適土地作研發用途；
- (h) 關於委員在二零一四年九月五日另外問到香港科學園的業務運作對本港經濟有多大貢獻的問題，政府統計處和香港科技園公司都沒有相關資料。不過，

根據香港科技園公司於二零零九年就香港科學園帶來的經濟利益委託進行的研究，估計香港科學園第一期及第二期發展項目每年為本港經濟增值約 29 億元。此數字在五年前估算，只涵蓋第一期及第二期發展項目，而至今香港科技園公司未有再進行同類的研究；以及

- (i) 關於委員在二零一四年九月五日的會議上問到香港科學園不同期發展項目內的科技羣組數字，香港科技園公司方面表示不曾收集相關資料。至於全個香港科學園的整體數字，截至二零一四年八月底為止，各羣組的合伙公司所佔的比率分別是：資訊科技及通訊公司佔 34%、電子公司佔 25%、環保科技公司佔 14%、生物科技公司佔 13%、精密工程公司佔 9%、提供增值服務的專業公司佔 5%。

10. 創新科技署的代表簡介完畢，主席於是請委員繼續進行提問環節。

除白石角外的其他地區撥給創新科技界的土地

11. 主席要求創新科技署的代表特別講述現時香港科學園的土地供求情況。創新科技署副署長黃宗殷先生說，香港科學園第三期有一些建築物快將落成，另有一些仍在興建，待全部落成後，應可應付業界直至二零一八／一九年度對研發相關的實驗室和辦公室空間的需求。至於之前提到新增的 120 000 平方米總樓面面積，則可應付二零一九年之後幾年的需求，而此後的需求可由新發展區預留作研發用途和科技園的土地來應付。主席再問，政府會否把落馬洲河套地區視為適合用作擴展科學園用途的地點。黃先生回答說，政府已在落馬洲河套地區預留了土地作研發用途，有可能用作發展科學園，至於會怎樣使用這些土地，要視乎將來的發展而定。

12. 一名委員問到，在其他地點發展科技園有什麼不及在有關用地進行第四期發展。黃先生說，香港科學園內的土地有限，而且要考慮本港其他地區對用於創新科技方面的樓面空間的需求。創新科技署一直和規劃署保持聯絡，在新發展區和落馬洲河套地區物色更多土地供創新科技界使用。

13. 一名委員說，即使把第四期發展用地包括在內，白石角的土地相比其他地方的科學園仍然極為有限。這名委員問到，政府曾否考慮或可在白石角旁邊的水域填海，以應付香港科學園較長遠的擴建需要。大埔、沙田及北區規劃專員蘇震國先生說，除白石角外，其他地區包括新發展區和落馬洲河套地區，都已經／將會預留土地作研發用途和創意產業之用。新發展區必須預留土地作可以開創就業機會的用途，使社區可均衡發展。此外，為找出增加土地供應的方法，政府現正研究在沙田新市鎮和白石角附近的馬料水進行填海的可行性。

更加善用第一至第三期的土地

14. 一名委員詢問，香港科技園公司是否已開始進行新增的 120 000 平方米樓面空間的發展計劃。黃先生表示，創新科技署和香港科技園公司正在積極研究這些發展方案的技術細節、城規程序和財務事宜。這名委員表示，倘若有關發展須在二零一九年左右完成，相關的城規程序和建築工程現時應已展開。蘇先生表示，在第三期西南部角落那幅可提供 70 000 平方米總樓面面積的用地可以先進行發展，因為該用地已劃作科學園之用，無須修訂分區計劃大綱圖或提出規劃申請；而另一涉及 50 000 平方米總樓面面積的發展方案，由於有關的政府土地現時並非劃作科學園之用，故需要較長時間才能落實發展。規劃署與創新科技署正趁着香港科技園公司進行檢討，商討發展方案的技術細節，應該有很大機會能及時提供足夠的樓面空間應付中短期的需求。

15. 一名委員詢問有沒有圖則可以顯示擬議進一步發展或重建的用地的位置。黃先生借助一張圖則，指出第三期三幢已落成並快將入伙的建築物、另外兩幢仍在進行地基工程的臨海建築物，以及第三期西南部角落建議發展並可提供 70 000 平方米總樓面面積的空置用地和公共交通交匯處用地的位置。

16. 一名委員表示，設計和施工需時，又要重置該公共交通交匯處，故認為不能肯定可在二零一八／一九年度或之前提供額外 120 000 平方米的總樓面面積。這名委員詢問，第三期建築物的規劃和建築工程需時多久，以及該公共交通交匯處的重置安排為何。主席亦問，擬發展的 70 000 平方米樓面空間何時可供使用。

17. 香港科技園公司項目及設施副總裁呂守信先生表示，第三期建築物的設計和建築工程需時約三年。第三期西南部角落的發展的詳細設計工作尚未展開。如有關發展須於二零二零年左右完成，他們可於二零一六年左右委聘專業人士進行工程計劃。因此，仍有約兩年時間解決設計和財務方面的安排，故方案可行。

18. 至於重置公共交通交匯處的問題，呂先生表示，只有很少巴士路線經過香港科學園。該公共交通交匯處有額外的容載量可應付第三期的發展及按建議增加 120 000 平方米總樓面面積的需要。該幅用地佔地 1.1 公頃，面積頗大，可分階段發展，盡量減低對該公共交通交匯處的干擾。此外，可以在路旁和香港科學園內寬敞的避車處重置一些巴士站。有關重置該公共交通交匯處的臨時安排，預料沒有不能克服的困難。

19. 有關重建第一期多層停車場及在地庫重置泊車位的建議，一名委員詢問香港科技園公司是否知悉擬議地點的地下水位，因為地下水位或會影響多層地庫的建造工程，令造價十分高昂。呂先生表示，泊車位有 1 600 個，平日大部分時間的使用率只有 50%。他們的初步計劃是把部分泊車位重置於第三期西南部角落的發展項目內。

20. 一名委員表示，香港科學園的發展特別着意營造一個綠化和安全的氛圍，以利啓發意念和創意。如圖則所示，第三期的發展範圍延伸到有關用地的邊緣，貼近主要道路。這名委員詢問，在採納這個設計時，是否已計劃在第四期用地提供更多緩衝空間，確保能保持香港科學園的氛圍和環境。黃先生表示，第三期的設計會保持一貫的方針，以塑造綠化、環保和有利啓發創意的環境為核心。第一期和第二期的環境像校園，第三期的發展則加入了較多綠化建築設計。政府考慮某幅土地應作什麼用途時，必須考慮是否有即時或短期的需要。他們於二零一零／一一年度向立法會申請撥款，只為進行第三期的發展，從未定出第四期的發展計劃，因為預期第一至第三期的 22 公頃土地已可應付創新科技界中期的需求。

協同與羣聚效應

21. 一名委員說，現時香港科學園有設施供第一至第三期的公司共用，故在有關用地發展第四期，似乎較在其他地點發展更能發揮協同效應。黃先生說，香港科學園現時有配套設施(如創業培育中心、專業顧問及法律服務)支援園內的公司，同時提供了一個環境，讓各公司互動和就商貿與研究的發展進行交流。若第四期在有關用地發展，固然可繼續發揮這種協同效應，但隨着電訊及網上服務日益進步，各公司之間可不再那麼需要靠聚集在一起才能有實質互動。

22. 另一名委員說，許多海外的科學／科技園都着重羣聚效應，而香港科學園也在其網頁強調這方面的重要性。因此，這名委員詢問，把有關用地劃作住宅用途而把新的科學園設於新發展區，還是相反的做法更為可取。一旦把該用地用作發展住宅，就不能回頭，香港科學園也就不能再在該處擴展。另一方面，本港其實還有很多其他地方適合發展住宅。黃先生說，香港科技園公司負責管理香港科學園、三個工業邨及九龍塘創新中心。這些設施本身各是一個羣組。香港科技園公司正在檢討如何更能善用香港科學園及工業邨內的土地。事實上，現設於工業邨的公司亦有製造高端產品的，例如藥品及精密儀器，業務亦有研發成分。把科學園集中在白石角必然有利，但在其他地區發展新的科技園，可製造新的羣聚效應。更重要的是，政府會繼續在政策上給予支持，推動香港科學園、各工業邨及創新中心的進一步發展。

23. 規劃署署長凌嘉勤先生說，創新科技署代表指首份《施政報告》提到香港科學園會在 15 年內分三期發展，卻沒有提及第四期。他詢問香港科技園公司究竟要先發展第四期還是要先善用香港科學園第一至第三期及工業邨內的土地。黃先生說，他們會密切留意第三期發展項目的出租率。香港科技園公司在現正進行的檢討會研究如何更能善用科學園及工業邨的土地。

24. 一名委員要求創新科技署更清楚表明是否認為在白石角發展香港科學園第四期較在其他地方發展新的科技園可取。黃先生說，根據上文概述的建議計劃，應有足夠的樓面空間可應付創新科技界中期的需求(即二零一八／一九年度之後數年)。因此，目前並沒有發展香港科學園第四期的計劃。

25. 一名委員說，財政司司長在二零一一年五月出席香港科學園的十周年慶典時，曾表示香港科學園第四期會在白石角發展，如有需要時更會考慮填海以進行擴建。不過，創新科技署的代表似乎表示現時並不急於或不須在有關用地發展第四期。這名委員問政府的立場為何有變，又問若第三期的出租率較預期增長得更快，會有甚麼應變措施。這名委員認為現時似乎並無急切需要把該用地改劃作住宅用途，政府應稍作觀望，評估第三期的實際出租率，然後才作出決定。

26. 黃先生說，第三期三幢已落成的建築物目前約有三成的樓面空間已預先租出。他相信當第三期在二零一八至一九年度左右全部租出後，擬議發展的 70 000 平方米樓面空間應能及時落成以應付新增的需求。關於財政司司長在二零一一年的講話，黃先生解釋說，政府的政策沒有改變，仍會繼續支持創新科技界的發展。

香港科技園公司的政策

27. 一名委員表示，香港科學園應作研發和創新用途，工業邨則應作生產用途。政府應該有明確的新公司創業培育政策。香港科技園公司應說明公司遷出香港科學園，是否因為生意失敗，還是對樓面空間的要求有變。政府應該把政策解釋得更清楚，讓委員能衡量把有關用地繼續保留作香港科學園第四期的發展，是否真的有利於創新科技界的發展。

28. 黃先生回應說，香港科技園公司為創新科技產業鏈涉及的實驗室使用、研發、模型、樣本製作、產品設計等多項業務提供支援。設於香港科學園的公司從事應用研發，設於創新中心的公司則主要從事設計。創業培育計劃中成功和失敗的例子都有，參加計劃的公司亦有自然變動。進駐香港科學園的公司須符合業務要有最少 50% 涉及研發的入園要求。

29. 主席回應一名委員的問題，表示負責監督創新科技界和香港科學園發展的決策局是商務及經濟發展局的創新科技署。這名委員續問，現時享用香港科學園空間的是否合適的創新科技界商戶；為何容許公司使用香港科學園約半數的樓面空間作辦公室；香港科學園內的中小型企業比例為何；這些公司是否對香港經濟有實質貢獻；以及香港科學園內有足夠資源設於園

外的大型／跨國企業附屬公司的比例為何。這名委員認為，香港科技園公司的政策只要略有改變，就可能大大影響香港科學園樓面空間的出租率。

30. 黃先生表示，根據香港科學園的政策，公司必須有超過50%的業務屬於研發性質。不論租戶規模大小，此規定都適用。香港科學園內的公司有約三成是大公司，另有約三成是跨國公司。要科學園健康發展，租戶必須包括大中小型公司，才能發揮協同和羣聚效應。有大公司如王牌通訊(香港)有限公司和飛利浦電子香港有限公司等設於香港科學園，可吸引中小型公司進駐該園。海外科學園的發展模式也類似。為了更善用有限的資源，香港科學園集中於五個核心科技範疇的業務。

31. 這名委員再問，有沒有數據／研究證明香港科學園對香港經濟發展的實質貢獻。黃先生表示，須知道創新科技界的業務對經濟的貢獻不一定在短期內就可看到。雖然並無有關數據，但他表示，香港科學園有培育公司經營成功並成為大型跨國公司的例子。

32. 一名委員表示，香港的土地資源比內地或海外城市匱乏，因此有必要詢問撥給香港科學園的土地是否有地盡其用。黃先生認同香港對各種用途的土地需求一向殷切，並表示正因如此，香港科技園公司才會進行之前所說的檢討，研究如何更善用香港科學園的土地。他表示，香港科學園是根據田長霖報告(創新科技署的報告)的建議而發展的，該報告指出，香港必須發展多元化的經濟產業，包括發展創新科技業。政府一直按着這個方向而行。

其他事宜

33. 一名委員說，鄰近城市的發展，例如深圳前海的發展，或會影響香港創新科技界對樓面空間的需求。這名委員請有參與前海發展的互聯網專業協會會長洪為民先生(C59)講述他的見解。洪先生作出陳述，要點如下：

- (a) 前海與香港科學園有一些合作項目，例如前海方面會向香港科學園內有意進駐當地的公司提供協助。另外，前海亦設有創業培育計劃；

- (b) 有委員認為香港科學園應作為一個大型的培育基地，對此，他不敢苟同。他認為有王牌通訊(香港)有限公司等大公司進駐香港科學園是有利的。舉例來說，騰迅公司是首批把總部設在前海的公司之一，結果吸引了其業務鏈中的許多公司也遷至前海；
- (c) 政府沒有長遠的承擔，商務及經濟發展局亦不見得有積極支援和推動香港創新科技界的發展。關於香港科學園樓面空間的出租率，不宜由創新科技署來預測，因為該署沒有從事有關行業，只是給予業界支援而已。該署對第三期出租率所作的預測，只是以過往的數據為依據，但若成立創新及科技局，創新科技界得到更多支援，其發展及對樓面空間的需求將會大變；
- (d) 創新科技界的發展日新月異，香港科學園卻只集中於五個核心科技範疇，這個方向並不正確。另外，規定業務至少要有五成屬研發性質的公司才可進駐香港科學園的政策也應予檢討；
- (e) 香港科學園的租金不便宜，但公司仍想進駐，那是因為考慮到那裏的良好環境，以及羣聚效應帶來的好處。因此，羣聚效應十分重要，必須認真考慮；
- (f) 在新發展區和落馬洲河套地區發展創新科技設施的計劃仍然存在許多不明朗因素；以及
- (g) 城規會在二零一三年才把這幅用地改劃作科學園用途，如今卻又把之改劃作住宅用途，這不免令人懷疑這一年內到底發生了什麼變化令城規會要這樣做。一旦把該用地用作興建豪宅，便不能回頭。

[李美辰女士及黃仕進教授在提問環節到席。]

[會議小休五分鐘。]

商議部分

34. 主席請委員根據申述書、申述人／提意見人及其代表所作的口頭陳述，以及政府的代表和香港科技園公司的代表在二零一四年九月五日及這次恢復進行的會議上提供的資料考慮有關的申述。主席表示，如要撥出一幅土地作特定用途，必須得到相關決策局的支持。創新科技署已清楚表明現時沒有計劃進行香港科學園第四期發展。假如把有關用地改劃作科學園用途，該用地很可能會空置一段長時間。由於本港對土地的需求殷切，所以請委員考慮，假如要求香港科技園公司先探討有何方法更能善用香港科學園現有的 22 公頃土地，做法是否合理。

35. 一名委員表示，把科學園的業務匯集在白石角有好處，而且在研究工作上，香港科學園與中大可相輔相成，發揮協同作用。當局日後可在本港選定不同地方發展創新科技設施，並把這些設施與不同高等院校集中起來，以收羣聚之效。由於創新科技署表示樓面空間的供應可應付創新科技界直到二零一八／一九年度的需求，加上房屋需求非常殷切，所以可考慮釋出有關用地作房屋用途。

36. 一名委員表示，城規會可考慮延期決定是否把有關用地改劃作住宅用途。香港還有很多其他地點可用作發展住宅，以滿足房屋的需要。可是，有關用地就在香港科學園旁邊，假如把之改劃作住宅用途，肯定會窒礙香港科學園擴建。成立創新及科技局一事將於新的立法會會期中討論，所以城規會可延後半年或一年才決定應把有關用地劃作何種用途地帶。到時便會有更多關於第三期出租率的資料，而新的創新及科技局成立後對於日後是否需要有關用地來擴建香港科學園可能會有更清晰的立場。進駐深圳科學園的公司可租用整幢建築物。假如香港日後也採用此發展模式，即使有第四期用地可用，土地仍會不敷應用。究竟情況會怎樣，要視乎香港打算作哪類型的創新科技發展，可以繼續是低端中小型企業模式，也可以是有大型環球公司參與的發展。把有關用地改劃作住宅用途，似乎並無迫切性，故建議延期就其改劃作何種用途地帶作出決定。

37. 主席表示，創新及科技局會否成立仍是未知之數。商務及經濟發展局目前是有關的決策局，其意見會是城規會的主要考慮因素。

38. 一名委員表示，在香港，房屋短缺歷來都是問題，香港人也習慣稠密的居住環境。假如改劃的目的是要令居住環境更寬敞，可能要考慮容許在郊野公園或劃為「綠化地帶」或「農業」地帶的地方進行一定程度的發展。這名委員質疑房屋需求是否真的如此迫切，可凌駕一切，連想把有關土地留給日後擴建香港科學園之用也不行。香港必須發展多元化的經濟產業，發展創新科技業正好提供這個機會。以海外標準來說，香港科學園佔地已經很小，僅僅因為決策局認為現時預計不需要有關用地，便把這幅先前預留作第四期發展的土地拿走，做法並不恰當。把有關用地改劃作住宅用途，只能達到短期的目標，如把之保留作科學園用途，卻有利香港經濟的長遠發展。為免讓有關用地閒置，把之闢作臨時用途(例如停車場或康樂用途)，可以是一個解決辦法。為利便日後擴建香港科學園，當局亦可支持填海建議，但始終應把這幅即時可用的用地留給科學園之用。一旦決定把有關用地改劃作住宅用途，就不能回頭。

39. 主席表示，現在的問題不是要提供更寬敞的居住環境，而是要提供公共及私人房屋以應付本港迫切的住屋需求。

40. 一名委員早前曾提出意見，表示有需要把創新科技設施與高等院校集中起來，合成不同的羣組。對此，凌嘉勤先生回應說，當局構思沿東鐵線建立一個科技及知識走廊，並正就此進行策略性規劃。此走廊會把紅磡的香港理工大學、九龍塘的兩所大學和創新中心、大埔的中大和香港科學園、古洞北新發展區已規劃的商業及科研園，以及落馬洲河套地區預留作研發用途的地方連接起來，而隨着日後加建的鐵路線，此走廊在概念上亦會連接到香港大學。就香港科技大學的羣組而言，該大學頗近將軍澳工業邨及該區的數據中心。說到底，香港是密集型都市，不一定要位置接近，才能有互動。

41. 凌先生續說，創新科技署已在會議上表示，香港科技園公司首要考慮的，是更加善用香港科學園第一至第三期現有的 22 公頃土地。有關建議能增加 120 000 平方米的總樓面面積，較第三期現時提供的樓面空間(即約 100 000 平方米)稍多。香港科技園公司亦負責管理三個工業邨，該三個工業邨有空置的用地可容納具研發元素的生產用途。由於香港科技園公司未有把第四期的發展列為優先項目，委員應考慮可否釋出有關用地作其他用途。長遠而言，政府已在古洞北和洪水橋兩個

新發展區以及落馬洲河套地區預留土地作研發及科技發展。在這些新規劃地區預留土地作有關發展，可使這類設施更均勻分布全港。

42. 一名委員表示，從創新科技署及香港科技園公司的代表的回應，可見該署及該公司未有周詳考慮在第一至第三期提供額外 120 000 平方米總樓面面積的建議，令人質疑有關建議是否切實可行。凌嘉勤先生表示，規劃署有參與香港科技園公司所進行的檢討，在會議上所述的建議是該檢討所考慮的範圍，但技術上的細節可能仍要進一步研究。

43. 一名委員表示，資訊科技業並不是要使用很多土地的行業，因為大部分的業務均可在網上進行。既然第三期已落成的發展項目現時只有 30% 預先租出，又有建議在第一至第三期提供額外的樓面空間，委員或有需要從較宏觀的角度考慮有關用地應劃作何種用途地帶。

44. 另一名委員表示，究竟應提供更多房屋土地，還是預留土地作科學園用途，實在難以抉擇。他得知香港科技園公司確切表明沒有計劃進行第四期發展。有關用地未必最適合作住宅用途，但既然房屋土地需求非常殷切，而且在該用地建屋未必會對附近太多使用者造成重大的負面影響，把該用地劃作住宅用途可以接受。

45. 主席表示，有關用地是其中一幅準備日後推出的較大型房屋用地，估計可提供 3 000 個私人住宅單位。

46. 一名委員表示，把科學園業務聚集於香港科學園固然有好處，但此羣聚效應是否大到足以凌駕一切，連在香港其他地區發展研發和創新科技用途也不能接受，則沒有充分理據可證。因此，可支持把有關用地改劃作住宅用途。主席表示，即使有關用地預留作香港科學園第四期發展之用，其空間也終有一天用盡，所以長遠而言仍要考慮其他用地。政府的代表已解釋過，新發展區預留了地方作研發和創新科技用途。另外，隨着電訊科技日益進步，各公司之間或已不再像以前那麼需要靠聚集在一起才能互動。

47. 一名委員表示，羣聚效應對香港科學園的未來發展相當重要。較依賴網絡營運的資訊科技業只是香港科學園內公司從事的其中一種較低端的科技行業，園內還有很多經營其他業務的公司需要實質的空間，例如與環保、能源、精密機械、生物科技和實驗室試驗相關的業務。若這些公司能聚集在一起，可更方便提供設施發展較高端的科技，而且土地儲備充裕，才能吸引跨國企業來港設立分公司。

48. 秘書回應一名委員的問題，表示古洞北新發展區有約11.7公頃的土地預留作商業及科研園用途。這名委員續說，香港科學園第一至第四期一直規劃作科學園這個特定用途，難明為何要把預留作第四期發展的有關用地改劃作住宅用途。政府可以考慮把古洞北預留作商業及科研園的地方改劃作住宅用途，而白石角的有關用地則保留作科學園用途。主席說，創新科技署已在會議上表明其計劃只包括進行香港科學園第一至第三期發展，而有關用地只是預留作香港科學園第四期發展，但現時沒有進行有關發展的時間表。古洞北的土地很可能要在十年後才可供使用，但白石角用地則即時可用和推售。凌先生表示，古洞北預留作商業及科研園用途的地方接近公路，會受到交通噪音和空氣質素問題所影響，不宜作住宅用途。

49. 一名委員表示，香港是個非常密集的城市，往來不同用途羣組之間，車程通常不太遠。香港的情況獨特，要有羣聚效應，不一定完全要靠聚在一起才成。既然創新科技署和香港科技園公司已確切表明短期內不需要有關用地作發展，其他地方又預留了土地可應付創新科技界對樓面空間較長遠的需求，把有關用地改劃作住宅用途應可以接受。要是很久之後，香港科學園有需要在白石角擴建，可以考慮填海。關於這方面，主席再說一次，根據規劃專員的簡介，當局現正研究在白石角對開的地方填海。凌先生又補充說，當局正在進行一項研究，探討是否可以在馬料水填海，以及在沙田污水處理廠按計劃遷往岩洞後，如何重新發展騰出的用地。

50. 一名委員表示，政府沒有就香港的長遠發展定下明確的政策或策略。工業邨的發展模式是否可取，令人質疑；同樣，香港科學園對香港經濟有何實質貢獻，也無證據可以印證。至於五個核心科技行業之間有沒有互動，以及香港科學園的環境有沒有像矽谷等其他地方那樣能促進自由的資訊共享，也不清

楚。政府須制訂香港長遠的發展計劃，為下一代提供足夠的就業機會，並應考慮如何可加強與內地的合作。因此，有關香港科學園未來發展需要的種種說法，實頗難理解；況且，把有關用地撥給香港科學園，也不見得能夠推動香港的未來發展。要是政府認為香港科學園不需要有關用地，委員應予尊重。

51. 一名委員表示，對於創新科技業的發展，香港已給予很大的支持。不過，香港科學園的發展速度不是很快，加上房屋需求更加殷切，所以這名委員支持把有關用地改劃作住宅用途。

52. 另一名委員表示，羣聚效應十分重要，但可考慮是否有其他方法(例如凌先生早前提到要建立的知識及科技走廊)能替代羣聚的好處，或未來會否填海。這名委員表示可按另一名委員的提議延期作出決定，但延期時間要明確一點，而延期可有什麼作用，也要清楚。不過，要是稍後可能成立的擬議創新及科技局不大可能會改變政策立場，仍認為不需要有關用地作香港科學園第四期的發展，則把該用地改劃作住宅用途應可以接受。

53. 凌先生說，香港科技園公司已表示他們首要做的是更善用香港科學園第一至第三期和工業邨的土地，而非斥巨資在有關用地興建基礎設施，認為前者更符合成本效益。因此，即使有關用地預留作香港科學園第四期發展之用，也可能要空置一段相當長的時間。他續說，政府已在新發展區和落馬洲河套地區預留地方作研發和創新科技等較高端的土地用途。預留這些土地是必要的，因為這樣才能應付日後可能出現的需求，而且有關發展亦可促進新發展區的整體增長。此外，在不同的新發展區和落馬洲河套地區預留土地作研發及科技發展用途，亦可使這類用途分布更均勻，從而增加新界北部的就業職位。這種做法與政府為應付中環辦公室用地有限的問題而在九龍東發展第二個商業中心區的規劃概念相似。

54. 另一名委員表示，社會對房屋的需求十分殷切，而有關用地又適合作住宅用途，因此支持把該用地劃作此用途。至於羣聚效應，若加強新區的通訊設施和交通連繫，在某程度上應可以彌補。在新發展區內預留土地作研發及創新科技用途，會

有好處，可創造就業機會，從而減低繁忙時間居民對出入交通服務的需求。

55. 一名委員表示，創新科技署的代表似乎令人覺得該署最關心的是物色租戶填滿香港科學園的樓面空間，而不是推廣創新科技發展的政策。當初規劃香港科學園時，發展概念是締造協同和羣聚效應，但現在卻又表示無此需要，實在令人費解。香港科技園公司提出可以增加 120 000 平方米總樓面面積的建議，似乎沒有經過深思熟慮。第三期五幢已落成／正在興建的建築物只可提供約 100 000 平方米的樓面空間，而該公司聲稱第三期角落的空置／公共交通交匯處用地可提供 70 000 平方米總樓面面積，這說法不切實際。這名委員表示，有關用地可用作興建 3 000 多個單位，也可在不知為時多久的一段長時間內一直空置，衡量過兩者利弊後，這名委員縱使不大願意，也支持把有關用地改劃作住宅用途。秘書回應這名委員的問題，表示有關用地佔地 8 公頃，地積比率為 3.6 倍，預計可提供 3 380 個單位，即假設每個單位的平均面積約為 85 平方米。

56. 一名委員表示，近期為配合增加房屋土地供應的政策而提出的改劃建議有部分未必有有力的理據支持。就現在這宗個案而言，創新科技署聲稱短期內不需要有關用地作擴建香港科學園之用，因此同意交出該用地作住宅用途。言下之意，即是把該用地劃作科學園用途的話，該用地便很可能會空置一段長時間。在此情況下，除了接受把該用地改劃作住宅用途外，似乎別無選擇。不過，把該用地劃作興建豪宅之用，肯定會遭到公眾強烈批評。事實上，香港具代表性的發展項目不多，而數碼港和香港科學園是其中兩個，這兩個發展項目造就了創新科技業的增長，這一點毋容置疑。過去數年，有很多幅土地經城規會同意改劃作房屋用地，但物業價格沒有顯著回落，可見單單增加土地供應，不會令物業價格下降。此外，發展第一至第三期新增的總樓面面積實際所需的時間應較香港科技園公司所說的長得多。

57. 主席表示，最理想的情況當然是盡量保持香港科學園的氛圍。不過，社會對房屋土地的需求十分殷切，地盡其用實屬在所難免。此外，政府亦已推出稅務和財務措施，遏抑物業價格飆升。

58. 一名委員表示，如城規會同意把有關用地改劃作住宅用途，政府須審慎考慮是否應如現時所規劃，只在該用地興建 3 000 多個單位。雖然這或許不屬城規會的職權範圍，但政府的首要工作應是滿足中產或低收入人士的住屋需要。另一名委員詢問，在城規會作出決定前，政府應否檢討該用地將發展私人還是公共房屋。秘書表示，該用地現擬作私人住宅用途。主席表示，興建公共房屋的地方，通常交通方便，有集體運輸或巴士路線接達。有關用地的位置不宜發展公共房屋。

59. 由於委員意見紛紜，會上大家同意以投票方式就這些表示反對的申述作出決定。投票結果是五票反對把有關用地改劃作住宅用途，17 票贊成。

60. 經進一步商議後，委員備悉撮述於文件第 2.3 至 2.5 段的申述和意見的所有理據和建議，以及撮述於文件第 5.2 至 5.4 段的回應。委員決定備悉 R1 表示支持的意見和 R321 對東鐵噪音影響的關注，以及 R458 對分區計劃大綱圖的有關修訂沒有意見。委員決定不接納其他所有申述，以及不順應這些申述的內容修訂草圖。委員繼而審閱詳載於文件第 7.2 段各項不接納其他申述編號 R2 至 R320 及 R322 至 R457 的建議理由，並認為這些理由恰當。委員備悉，有關每項申述的拒絕理由的摘要載於文件的附件 II。有關理由詳載於下文各段。

R1

61. 經商議後，城規會決定備悉 R1 表示支持的意見。

R2 至 R320 及 R322 至 R457

62. 經商議後，城規會決定不接納 R2 至 R320 及 R322 至 R457，並認為不應修訂草圖，理由如下：

- 「(a) 本港適合發展的土地匱乏，卻有迫切需要增加房屋供應。既然有關用地適合發展中等密度房屋項目，亦無須預留作科技發展，把之改劃作住宅用途，以應付市民的住屋需要，做法恰當。現時的改劃建議是考慮過所有相關的規劃因素才提出的；

- (b) 按建議把有關用地改劃作住宅用途及訂定合適的發展限制，不會對附近地區的空氣流通、視覺、環境、交通、排水和排污造成負面影響；
- (c) 根據「住宅(乙類)6」地帶的發展限制，擬議住宅發展項目的最高地積比率為 3.6 倍，最高建築物高度為主水平基準上 65 米，這是合適的，可確保日後在此用地發展的項目與附近地區協調；
- (d) 沒有需要在白石角預留用地發展多層停車場、公共交通交匯處或鐵路站；
- (e) 相關的政府部門表示並無需要在有關用地增設休憩用地和政府、機構及社區設施。此外，白石角及大埔區的休憩用地、政府、機構及社區設施和其他配套設施已大致足以滿足人口所需；
- (f) 政府已在古洞北新發展區、落馬洲河套地區和洪水橋新發展區預留用地作科技及研發用途。改劃有關用地以發展住宅項目不會影響本港研發行業及科技的長遠發展；以及
- (g) 規劃署提出有關的用途地帶修訂建議，已依足法定和行政程序諮詢公眾。根據《城市規劃條例》，展示分區計劃大綱圖予公眾查閱，以及讓公眾作出申述和提出意見，就是法定諮詢程序的一部分。」

R 3 2 1

63. 經商議後，城規會備悉 R 3 2 1 關注東鐵噪音影響日後發展的住宅項目的問題。城規會同意告知 R 3 2 1，由於東鐵與有關用地之間有約 100 米的緩衝距離，所以預料不會對日後發展的住宅項目帶來噪音影響。

R 4 5 8

64. 經商議後，城規會備悉 R 4 5 8 對分區計劃大綱圖的有關修訂沒有意見。

[此時，邱榮光博士到席，黃遠輝先生和許國新先生返回席上，劉智鵬博士暫時離席，許智文教授和霍偉棟博士離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/8》的申述及意見

(城規會文件第 9749 及 9750 號)

[會議以廣東話進行。]

65. 下述委員已就此議項申報直接利益，表示與香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R2)、香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R3)的母公司恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)、Bright Strong Limited (R4/C35)及 Ease Gold Development Limited (R5)的母公司新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)及 Delight World Limited (C34)的母公司長江實業(集團)有限公司(下稱「長實」)有業務往來：

林光祺先生	}	與港鐵公司、恒基及新鴻基有業務
黎慧雯女士	}	往來
符展成先生	}	與港鐵公司、恒基、新鴻基及長實
劉興達先生	}	有業務往來
劉文君女士	—	與新鴻基有業務往來
何培斌教授	—	與長實有業務往來
陳建強醫生	—	其配偶現受僱於恒基的附屬公司，亦是香港活力都會協會召集人，而該會曾獲恒基及新鴻基贊助

葉德江先生 — 其一名親屬是長實董事局成員

王明慧女士 — 港鐵公司董事局成員的替補人員
(運輸及房屋局
首席助理秘書長)

66. 下述委員已就此議項申報非切身或間接利益：

黃仕進教授 — 現受僱於香港大學，而香港大學曾獲恒基主席的一名家庭成員捐贈

邱榮光博士 } 兩人均為非政府機構的總監，而有
梁宏正先生 } 關機構曾獲恒基主席的一名家庭成員私人捐贈

陸觀豪先生 } 現為香港中文大學校董會成員(陸先生)
何培斌教授 } 或僱員(何教授及鄒教授)，而香
鄒桂昌教授 } 港中文大學曾獲恒基主席的一名家庭成員捐贈

霍偉棟博士 } 現受僱於香港大學，而香港大學曾
梁慶豐先生 } 獲恒基主席的一名家庭成員捐贈

李美辰女士 — 現為香港活力都會協會董事會成員，而該會曾獲恒基及新鴻基贊助

67. 委員同意，上述已申報直接利益的委員應暫時離席，已申報不切身或間接利益的委員則可留在會議席上，參與討論。委員備悉林光祺先生、梁宏正先生及陸觀豪先生已就未能出席會議致歉。

[此時，劉智鵬教授暫離會議；陳建強醫生、葉德江先生、黎慧雯女士、劉興達先生、王明慧女士、劉文君女士、許智文教授、何培斌教授、符展成先生及霍偉棟博士離席。]

68. 主席表示，有關申述的簡介和提問部分會分兩組進行。

第一組

(申述編號 R1、R2(部分)、R3、R5、R14、R15 及意見編號 C33 至 35)

簡介和提問部分

69. 主席表示，已給予全部申述人及提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆訊。委員同意，對於那些已表明不會出席或仍未回覆會否應邀出席的申述人及提意見人，城規會可在他們缺席的情況下，就申述及意見展開聆訊。

70. 下列政府代表、申述人／提意見人及其代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|-------------------------|
| 錢敏儀女士 | — | 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員 |
| 曾焯基先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／元朗東 |
| 張國偉先生 | — | 漁農自然護理署高級自然護理主任
(北區) |
| 陳羽嵐女士 | — | 漁農自然護理署自然護理主任
(錦田) |

R3 – 煤氣公司

- | | | |
|-------|---|-------|
| 麥鈞漢先生 | — | 申述人代表 |
|-------|---|-------|

R5/C35 – Ease Gold Development Limited

- | | | |
|-------|---|-------|
| 許澤鴻先生 |] | |
| 胡韻然女士 |] | 申述人代表 |
| 陳樂婷女士 |] | |
| 官晨暉先生 |] | |

C34 – Delight World Limited

- | | | |
|-------|---|--------|
| 趙家輝先生 |] | 提意見人代表 |
| 趙少琴女士 |] | |

71. 主席表示歡迎，並解釋聆訊程序。他繼而邀請錢敏儀女士(粉嶺、上水及元朗東規劃專員)向委員簡介申述的背景。

72. 錢女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

修訂分區計劃大綱圖

(a) 二零一四年五月九日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/8》，以供公眾查閱。主要修訂項目涉及：

- (i) 把錦田河兩旁的「未決定用途」地帶改劃為特定用途地帶，包括「住宅(乙類)」地帶(項目 A1)、「住宅(乙類)1」地帶(項目 A2)、「住宅(戊類)」地帶(項目 A5)、「住宅(丁類)」地帶(項目 A7)、「綜合發展區(1)」地帶(項目 B1)、「農業」地帶(項目 B2)及「自然保育區」地帶(項目 B4)，旨在提供指引以作日後發展；
- (ii) 把位於錦田市以西的用地由「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶(項目 C1)及「自然保育區」地帶(項目 C2)，旨在促進發展和加強保育；以及
- (iii) 為分區計劃大綱圖上的「政府、機構或社區」地帶及其他地帶(項目 D 及 E)施加建築物高度限制。

(b) 在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 15 份有效申述。二零一四年七月二十五日，當局公布該等申述，供公眾提出意見，並在為期三個星期的公布期內接獲 35 份有效意見書；

(c) 第一組的聆訊須考慮 6 份申述(即 R1、R2(部分)、R3、R5、R14 及 R15)，分別由個別人士(R1)、

港鐵公司(R2(部分))、煤氣公司(R3)、Ease Gold Development Limited(R5)、世界自然基金會香港分會(R14)及香港觀鳥會(R15)提交。R1支持修訂項目A、B及D，並提出有關「鄉村式發展」地帶的意見及建議。R15反對分區計劃大綱圖的所有修訂項目。R2(部分)、R3、R5及R14對修訂項目A1、A2、A7、B2或C1提出反對／意見。三份與R2(部分)、R14及R15有關的意見書(C33至C35)，會納入第一組加以考慮；

申述理由及建議和有關回應

- (d) 申述的主要理由載於文件第 2.3.3 段。當局已就申述及意見諮詢相關各局及部門。相關各局及部門的最新評估載於文件第 5.2 段所述的回應。有關意見及回應撮錄如下：

土地用途地帶檢討

- (i) R1 不反對分區計劃大綱圖的修訂，但就分區計劃大綱圖的土地用途地帶提出建議。R1 建議擴大「鄉村式發展」地帶的界線，因為原居村民的人口顯著增加；第 109 約地段第 25 至第 72 號擬改劃為「鄉村式發展」地帶或其他住宅地帶，因為其四周是住宅發展，以及有關地段不適合作農業用途；

- (ii) 就上述理由作出的回應：

- 錦田北分區計劃大綱圖上共有 8 個「鄉村式發展」地帶，涵蓋面積約 80.17 公頃。現有約 33.4 公頃土地用以應付目前及未來數年對小型屋宇尚未滿足的需求。現時並無需要檢討「鄉村式發展」地帶；
- 第 109 約地段第 25 至 72 號與該分區計劃大綱圖的修訂項目無關。有關地段

在「鄉村式發展」地帶範圍內，緊連一大片農地。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)指出，該「農業」地帶應予保留，因為該區有農業活動，具良好的復耕潛力。有關地段在鄉村範圍以外；

保存具高生態價值的濕地

- (iii) 應妥為評估錦田北分區計劃大綱圖的擬議修訂及「錦田南和八鄉土地用途檢討」的直接和間接累積生態影響；
- (iv) 應進行一項有關雀鳥繁殖的全面調查，以找出彩鷓的僅餘繁殖地，從而劃定適當的保育用途地帶，以保護這物種；
- (v) 就上述理由作出的回應：
 - 修訂項目所涉的用地大多已鋪築地面或屬已發展地區，不大可能是彩鷓的繁殖地。錦田河連河畔長廊會繼續為鳥類提供遼闊的空間。漁護署署長指出，修訂不會對主要的鳥類飛行路線造成障礙，亦不會令重要的鳥類覓食或繁殖生境有直接損失；
 - 至於錦田北區，用地 B4 及 B2 已改劃為「自然保育區」地帶。這些用地連同由港鐵公司管理並劃為「自然保育區(1)」地帶的獲彌償濕地，以及沙埔發展項目中須予保存和改善的濕地生境(例如河曲、水道及沼澤)，亦會為鳥類提供覓食生境；

錦田河的重要性(R15)

- (vi) 錦田河為多類水禽鳥種提供覓食機會。用地 A1、A2 及 A9 劃作住宅發展會影響錦田河的生態潛力；
- (vii) 就上述理由作出的回應：
- 錦田河仍會享有遼闊及沒有遭破壞的河道，繼續作為可供鳥類棲息和覓食的地方。用地 A1、A2 及 A9 是現有的住宅發展(用地 A1)或已鋪築地面／已平整的用地(用地 A2 及 A9)，而該等用地的擬議發展不會影響錦田河的河岸及河道；

用地 B2 的「農業」地帶(R14)

- (viii) 有關魚塘具重要生態價值。擬議「農業」地帶(項目 B2)會容許小型屋宇發展，損害魚塘的生態價值及后海灣生態系統；
- (ix) 就上述理由作出的回應：
- 用地 B2 包括長有植物的土地、荒棄魚塘及中心範圍內一些已發展的土地。漁護署署長指出，該用地並非鳥類培植或繁殖的地方，並表示該用地具高度復耕潛力。至於在「農業」地帶內進行的發展(包括興建小型屋宇)，須獲城規會批給規劃許可；

把用地 C1 劃為「住宅(戊類)1」地帶對毗連濕地造成的負面影響(R2(部分)及 R(15))

- (x) 用地 C1 的擬議「住宅(戊類)1」地帶會縮減自然生境的範圍，而且會對港鐵公司管理的西鐵重建濕地造成建築及運作方面的滋擾

(R15)。此外，亦可能對排水造成負面影響，或對區內的自然環境或野生動物造成不良的影響；

(xi) 增加發展密度(地積比率由 0.4 倍增至 0.8 倍)會加劇與附近生態環境的差異，導致由港鐵公司管理的濕地與其他同類生境隔離，限制了動物的「拓殖化」(R2(部分))；

(xii) 就上述理由作出的回應：

- 用地 C1 是空置私人土地，長滿植物，北面是錦田河，西面是西鐵線路軌／高架橋，南面是錦田繞道。漁護署署長認為該用地的生態／保育價值低。用地 C1 適合作住宅發展用途，因為該用地與四周大多是鄉村式發展及主要道路的地方互相協調。以劃為「住宅(戊類)1」地帶而言，進行住宅發展須提出規劃申請；
- 用地 C2 是一片沼澤，過往是彩鷺繁殖及棲息的地方。把用地 C2 改劃為「自然保育區」地帶，旨在保護該片沼澤受人類干擾；

道路及鐵路噪音對用地 A1、A2、A7 及 C1 造成的不良影響(R2(部分)及 R5)

(xiii) 申述人擔心西鐵線、計劃興建的北環線及青朗公路可能會對用地 A1、A2、A7 及 C1 造成不良的交通和鐵路噪音影響。R2(部分)建議用地 A2、A7 及 C1 的日後項目倡議人應進行噪音影響評估，並確保他們自費採取所有噪音緩解措施；

(xiv) 就上述理由作出的回應：

- 用地 A1 是已落成住宅發展爾巒所在之處，並已採取適當的緩解噪音影響措施；
- 用地 A2 毗連爾巒。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對用地的住宅用途，但必須採取適當的緩解影響措施。日後的項目倡議人須進行噪音影響評估；
- 在分別劃為「住宅(丁類)」地帶及「住宅(戊類)1」地帶的用地 A7 及用地 C1 進行發展，均須提交規劃申請，並進行相關的技術評估以支持申請；

用地 A2 及 A7 的氣體風險(R3)

(xv) 煤氣公司(**R3**)反對用地 A7 及用地 A2 的用途地帶，因為現有的高壓氣體喉管涉及風險；

(xvi) 就上述理由作出的回應：

- 機電工程署署長已確定，在有關用地進行住宅發展不會存在無法克服的風險問題。日後的項目倡議人須進行風險評估；

保留用地 A2 作學校發展(R5)

(xvii) 用地 A2 原本由申述人交予當局供興建兩所中學，以配合爾巒及沙埔發展項目下有關住戶所需。該用地是預留作政府、機構及社區用途的，現把用地改作住宅發展，對申述人並不公平；

(xviii) 區內現時和日後的中、小學有欠足夠。此外，爾巒及進行中的沙埔發展項目會對學額有進一步需求。用地 A2 已予平整，可隨時供使用，以應付對學校的需求；

(xix) 就上述理由作出的回應：

- 根據《香港規劃標準與準則》，當局須興建中、小學各兩所，以應付錦田北區約 33 500 人的計劃人口；
- 沙埔發展項目已預留土地興建一所小學，以滿足短期需求。在用地 B1 也會興建一所小學。教育局指出，元朗區有足夠的中學，可滿足有關需求。當局會持續監察對學校需求的情況；
- 由於用地 A2 無須作學校用途，加上無須預留用地作其他政府、機構及社區用途，因此當局因應該區以住宅為主而把用地 A2 劃為「住宅(乙類)1」地帶，以滿足迫切的房屋需要；

為用地 A2 關設獨立的通道(R5)

(xx) 由於原先擬關設的通道會經過爾巒，對爾巒的住戶構成負面的交通及環境影響，因此應另關一條通往用地 A2 的獨立通道；

(xxi) 就上述理由作出的回應：

- 位於北部的現有通道可通往用地 A2。相關政府部門會在落實項目的階段考慮為用地 A2 關設獨立通道和出入口；

申述人的建議

- (e) 申述人所提建議載於文件第 2.4 段。由於申述人的建議與主要理由相若，因此所作回應亦與上文對申述所作的回應相若；

就申述提出的意見

- (f) 有關意見的主要理由載於文件第 2.5 段，現撮錄如下：

所有修訂項目

- (i) 支持 R15 反對大綱圖的所有修訂項目及建議撤回所有項目。城規會不應在社會未達共識前就區內發展作出決定(C33)；

修訂項目 B2

- (ii) 把用地 B2 劃為「農業」地帶是恰當的做法，因為更能與東面及東北面的大片農地融合。用地 B2 具頗高的復耕潛力。漁護署署長亦確認，該用地適宜劃為「農業」地帶。申述人建議劃設「自然保育區」地帶並不恰當，理由是用地 B2 現時的狀況，與后海灣地區具生態價值的魚塘系統截然不同(C35)；

- (iii) 至於有意見關注在「農業」地帶會進行小型屋宇發展，須知當局對「農業」地帶施行足夠的規劃管制，在「農業」地帶進行小型屋宇發展必須取得規劃許可(C35)；

修訂項目 C1

- (iv) 至於對鐵路噪音影響的關注，在用地 C1 進行住宅發展，必須取得城規會的規劃許可。此外，申請人亦會評估潛在的鐵路噪音影

響，並會落實適當的緩解影響措施。鐵路噪音並非無法克服的問題(C34)；

(v) 用地 C1 不應改劃為「自然保育區」地帶，而其地積比率亦不應降低。用地 C1 及 C2 原先屬於「農業」地帶內大片土地的一部分，其後才改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶，以便把用地 C1 及 C2 分別擬作發展及濕地保育用途(C34)；

(vi) 根據二零零四年至二零零九年期間的無線電追蹤記錄，並無在用地 C1 及 C2 或毗鄰的西鐵沿線濕地發現彩鷺。用地 C1 位於現時錦田市中心，交通方便。倘把該用地的地積比率限於更低水平，則會浪費寶貴的土地資源。對用地 C1 造成的環境或生態影響，可在規劃申請階段予以處理(C34)；以及

(vii) 不應按 R2(部分)所提建議而施加擬議規定。用地 C1 為乾旱的休耕荒地，具低生態價值。待發展布局確定後，便會在規劃申請階段提出適當的緩解影響措施(C34)；

(g) 就有關意見的主要理由作出的回應，與上文就申述作出的回應相若；

公眾諮詢

(h) 當局曾於二零一四年五月二十一日及二零一四年五月十五日就錦田北分區計劃大綱圖的修訂項目，分別諮詢元朗區議會城鄉規劃及發展委員會(下稱「城鄉規劃及發展委員會」)和錦田鄉事委員會，亦曾以文件傳閱的方式，徵詢八鄉鄉事委員會對擬議修訂的意見。有關的主要意見及回應撮錄於文件第 4.2 及 4.3 段和下文；

(i) 城鄉規劃及發展委員會和錦田鄉事委員會的主要意見如下：

- 擔心有關修訂會使區內人口增加，以致對該區的居住密度、交通，以及政府、機構及社區設施帶來負面影響；
- 把錦田區發展項目的地積比率限為 0.8 倍至 1 倍實屬恰當。毗連西鐵的用地 A2 或會受到負面的環境影響，而用地 A3 的美化市容地帶，似乎純為高埔村附近的私人屋苑而設；
- 要求交代已規劃的北環線的最新發展情況；以及
- 反對用地 C2 劃為「自然保育區」地帶，因為有關用地不具生態價值，而且長滿雜草和有蚊蟲滋生。建議有關的「自然保育區」地帶改劃為「休憩用地」地帶；

(j) 規劃署就城鄉規劃及發展委員會和錦田鄉事委員會提出的上述意見作出以下回應：

- 考慮到當區的鄉郊特色及其他相關的規劃考慮因素，發展用地的地積比率擬訂為 0.4 至 1.2 倍。相關政府部門已確定，擬議發展料將不會造成無法克服的影響。當局亦已預留足夠土地，以闢設政府、機構及社區設施；
- 倘日後進行住宅發展，須提供相關技術評估作為支持理據，以免對附近地方造成潛在影響。至於用地 A2，當局已諮詢環保署署長，並會施加建築物後移、進行環境評估和落實緩解措施的規定；
- 是次對大綱圖作出的修訂，並不涉及北環線的已規劃路線。待北環線的檢討工作完成

後，相關部門才會匯報該項檢討的細節；以及

- 漁護署署長已確定，該「自然保育區」用地(即用地 C2)具生態價值。規劃署會與漁護署署長聯絡，與相關政府部門協力探討改善有關用地情況的方法；

規劃署的意見

(k) 規劃署就申述提出的意見撮錄於文件第 7 段。有關意見如下：

- (i) 備悉 R1(部分)表示支持修訂項目 A、B 及 D 的意見；以及
- (ii) 不支持申述編號 R1(部分)、R2(部分)、R3、R5、R14 及 R15，並認為不應修訂圖則。

[楊偉誠先生此時離席。]

73. 主席繼而邀請各申述人／提意見人及他們的代表闡釋有關申述／意見。

R3 – 煤氣公司

74. 麥鈞漢先生陳述以下要點：

- (a) 麥先生借助一份圖則，指出煤氣公司用以輸送氣體到元朗、天水圍及屯門地區的高壓氣體喉管的位置，以及設於用地 A2 附近的凹頭煤氣減壓站的位置。對於用地 A2，他沒有其他補充；
- (b) 煤氣公司反對涵蓋用地 A7 的「住宅(丁類)」地帶的界線，因為該地帶的界線範圍內包括該公司的高壓氣體喉管。根據《香港規劃標準與準則》，不得在高壓氣體管道任何一邊距離 3 米的範圍內闢設構

築物。該公司要求城規會修訂該「住宅(丁類)」地帶的界線，把氣體管道剔除，以免與該用地日後的發展有所衝突；以及

- (c) 倘城規會不同意修訂該「住宅(丁類)」地帶的界線，便應規定政府部門就用地 A7 日後的住宅發展擬備氣體風險評估。此外，日後的發展商應預留一處通道，讓煤氣公司進行氣體喉管的定期維修保養工作。

R 8 – Ease Gold Development Limited(下稱「EGDL」)

75. 許澤鴻先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) R4 及 R5 提交的申述相關，他會整體簡述一下。他們支持大綱圖的其他用途地帶劃分，但不同意把用地 A2 改劃為「住宅(乙類)1」地帶，以及把用地 B1 改劃為「綜合發展區(1)」地帶；
- (b) EGDL 是爾巒(位於用地 A2 的東南鄰)的發展商。用地 A2 先前是一塊私人土地，當局之前要求發展商平整該地以興建兩間學校，以應付區內對學校的需求；
- (c) 用地 A2 已平整，隨時可作學校發展。然而，政府現在將之改劃為「住宅(乙類)1」地帶，以作住宅用途，以及把關設學校的規定轉至「綜合發展區(1)」地帶；
- (d) 該「綜合發展區(1)」地帶佔地約 17 公頃，有 30 多個土地業權人。要就總綱發展藍圖取得共識，幾乎是不可能的，因此，在該處建校的可能性亦極低。根據規劃專員的陳述，該區需要兩間小學和兩間中學，才可應付日後約 27 000 人口的需求。沙埔發展項目內只會興建一間新學校，用地 A2 則隨時可施工以適時提供兩間學校。為此，他們建議把用地 A2 恢復為「政府、機構或社區」地帶，以及把用地 B1 由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅

(戊類)」地帶，並刪除在用地 B1 興建學校的規定；

- (e) 城規會一直有定期檢討劃為「綜合發展區」地帶的用地，但一些已劃為「綜合發展區」地帶 18 至 20 年之久的用地，卻尚未進行發展，其中一例是油塘的「綜合發展區」地帶。該用地佔地五公頃，只有七個土地業權人；廈村有另外四塊劃為「綜合發展區」地帶的用地，每一塊均佔地逾 10 公頃，但劃作「綜合發展區」地帶 20 年來一直沒有進行發展。倘用地 B1 繼續劃為「綜合發展區(1)」地帶，可能在三年後城規會作出檢討時，該處仍未有任何發展。因此，現在改劃這塊用地是恰當的。在「住宅(戊類)」地帶進行發展，仍需取得城規會的許可，但無需徵得 30 人對有關總綱發展藍圖的同意；以及
- (f) 爾巒是一個好例子。即使它並非劃為「綜合發展區」地帶，仍然是規劃得當的。其所處用地先前劃為「未決定用途」地帶，在該處進行發展，須取得城規會的規劃許可。該用地是在其規劃方案獲城規會批准後，才改劃為「綜合發展區」地帶的。

76. 胡韻然女士借助投影片，陳述以下要點：

- (a) 根據爾巒發展項目的已核准總綱發展藍圖，用地 A2 獲指定為「擬作政府、機構及社區用途的已平整用地」。他們建議把用地 A2 改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映已核准總綱發展藍圖上的用途，並提供土地作學校發展，以應付區內人口的需求；
- (b) 現時區內兩所不合標準的鄉村學校共提供 12 個小學課室。錦田北區現時有 9 000 多人口，仍未有一間標準的學校。在爾巒入伙後，人口會增至 10 000 人。待沙埔發展項目於兩三年間入伙後，人口會增至 20 000 人，根據《香港規劃標準與準則》，屆時將需 1.5 間小學及兩間中學。計及錦田

北分區計劃大綱圖上的其他住宅用地，該區人口會達至逾 30 000 人，根據《香港規劃標準與準則》所訂，屆時將需兩間小學及兩間中學；

- (c) 由於沙埔發展項目現仍施工，所建議闢設的學校可能要待二零二零年才落成。倘沙埔發展項目內的學校未能配合已增加的人口，便不是理想的規劃。相反，用地 A2 隨時可用，應改劃其用途地帶，以適時在該處興建學校，應付預計的需求；
- (d) 至於擬在「綜合發展區(1)」地帶興建的學校，一如早前所闡述的理由，實在未能預計其發展前景，因此不能依賴該校以應付區內逾 30 000 規劃人口對學校的需求；
- (e) 用地 A2 位處西鐵沿線，又緊鄰主要公路，不適宜作住宅用途。然而，倘把用地 A2 作低層學校發展，校舍所處水平或會低於西鐵的高架鐵路，可視作不易受影響的用途，發揮鐵路噪音屏障的功能；以及
- (f) 不論用地 A2 最終會作什麼用途，亦應在該用地闢設獨立通道，以盡量減低對附近使用者的影響。

C34 – Delight World Limited

77. 趙家輝先生表示，規劃專員已陳述意見編號 C34 的要點，他沒有補充。

C35 – Bright Strong Limited

78. 胡韻然女士借助投影片陳述以下要點：

回應港鐵提交的 R2

- (a) R2 建議當局規定區內各項發展均須擬備噪音影響評估，以緩解北環線鐵路噪音的影響，而發展商均須自費在發展用地落實噪音緩解措施。然而，倘日

後發展商紛紛各自擬備噪音影響評估，便不能整體評估北環線的鐵路噪音影響；

- (b) 北環線只是一條正在規劃而尚未刊憲的鐵路，相關的設計、形式、走向及列車運作詳情均欠奉，因此，日後的發展商不可能擬備噪音影響評估；
- (c) 相反，在分區計劃大綱圖上劃作住宅用途，並預計會提供約 5000 個房屋單位以容納逾 10 000 居住人口的用地，早已刊憲。鐵路營辦商有責任根據大綱圖上的建議用途，擬備相關的評估。無論如何，鐵路營辦商都要擬備環境影響評估，以涵蓋鐵路噪音及對生態的影響。此外，緩減鐵路噪音的最有效方法是由源頭做起；以及

回應世界自然基金會香港分會提交的 R14

- (d) R14 建議把用地 B2 由「農業」地帶改劃為「自然保育區」地帶。對於規劃署表示該用地應保留作「農業」地帶的回應，他們完全同意。在「農業」地帶內，只有「農地住用構築物」屬第一欄用途，「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」則屬第二欄用途，這樣應可提供充分的規劃管制。

79. 由於申述人及提意見人已陳述完畢，主席請各委員提問。

80. 主席要求規劃專員澄清區內學校發展計劃的進程。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士表示，兩所鄉村學校共提供 12 個小學課室，服務現有人口。規劃署會與教育局聯絡，以監察是否有需要為現有學校進行改善工程。短期而言，該區需要一所小學。為此，沙埔一塊學校用地現正進行平整工程，而教育局亦同意，改於沙埔闢設小學以取代原擬在用地 A2 闢設的學校，當局認為在位置及時間安排上均可以接受。此外，在沙埔可能會闢設更多政府、機構及社區設施(例如圖書館及青年中心)。把該小學置於沙埔是恰當的，因為該小學可與相關設施取得協同效益。由於教育局及其他政府部門已表示無須在用地 A2 發展學校及其他政府、機構及社區設施，將之改劃為住

宅用途以應付殷切的房屋需要，實屬恰當。至於興建中學，教育局指元朗區的中學學額供應，足以應付有關需求。

81. 委員沒有其他提問。主席表示，由於第一組申述人／提意見人的代表當中，有些亦須出席第二組的聆訊，他建議大會接着開始第二組的簡介及提問部分，然後才商議各項申述。委員對此表示同意。

[R3 及 C34 的代表此時離席。]

議程項目 4(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/8》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9750 號)

[會議以廣東話進行。]

第二組聆訊

(申述編號 R2(部分)、R4、R6 至 R13；意見編號 C1 至 C33 及 C35)

82. 下述委員與香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R2)及 Bright Strong Limited(下稱「BSL 公司」)(R4/C35)的母公司新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)有業務往來。他們已就此議項申報直接利益：

林光祺先生	}	與港鐵公司及新鴻基有業務往
黎慧雯女士	}	來
符展成先生]	與港鐵公司及新鴻基有業務往
劉興達先生]	來
劉文君女士	—	與新鴻基有業務往來
王明慧女士 (運輸及房屋局首席	—	港鐵公司董事局成員的替補人 員

助理秘書長)

83. 此外，下述委員已就此議項申報非切身或間接利益：

陳建強醫生	}	陳醫生是香港活力都會協會召
李美辰女士	}	集人，而李女士是該會董事會
		成員。香港活力都會協會曾接
		受新鴻基公司資助。

84. 委員備悉，上述已申報直接利益的委員及陳建強醫生已離席。委員同意，已申報間接利益的李美辰女士可以留在席上參與討論。

簡介和提問部分

85. 主席表示，已給予全部申述人及提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆訊。委員同意，對於那些已表明不會出席或仍未回覆會否應邀出席的申述人及提意見人，大會可在他們缺席的情況下，就申述及意見展開聆訊。

86. 下列政府代表、申述人／提意見人及其代表此時已在席上：

錢敏儀女士	—	規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員
張國偉先生	—	漁農自然護理署高級自然護理主任(北區)
陳羽嵐女士	—	漁農自然護理署自然護理主任(錦田)

R4 / C35 – Ease Gold Development Ltd.

許澤鴻先生]	
胡韻然女士]	申述人代表
陳樂婷女士]	
官晨暉先生]	

87. 鄧子文先生(R7)此時獲邀到席上。
88. 主席表示歡迎，並解釋聆訊程序。他繼而邀請錢敏儀女士(粉嶺、上水及元朗東規劃專員)向委員簡介申述的背景。
89. 錢女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

修訂分區計劃大綱圖

- (a) 二零一四年五月九日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/8》，以供公眾查閱。第二組聆訊考慮的申述涉及修訂項目 B1，即把長春新村一塊土地由「未決定用途」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶；
- (b) 在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 15 份有效申述。二零一四年七月二十五日，當局公布該等申述，供公眾提出意見，並在為期三個星期的公布期內接獲 35 份有效意見書；
- (c) 第二組聆訊須考慮 10 份申述(包括 R2(部分)、R3、R5 及 R14)，這些申述由港鐵公司(R2(部分))、BSL 公司(R4)，鄧星陰祖及當區村民(R6 至 R13)提交，表示反對或關注用地 B1 劃為「綜合發展區(1)」地帶。當局接獲 34 份意見書(C1 至 C33 及 C35)，涉及九份申述(R2(部分)及 R6 至 R13)，反對把用地 B1 劃為「綜合發展區(1)」地帶；

申述理由及建議和有關回應

- (d) 申述的主要理由載於文件第 2.3.2 段。當局已就該等申述及有關意見諮詢相關各局和部門。他們最新的評估意見已列於文件第 6.2 段，現概述如下：

「綜合發展區(1)」地帶(R4、R6 至 R13)

(i) 所涉「綜合發展區(1)」地帶的用地面積龐大(17.09公頃)，業權眾多而分散，要進行分期發展並非切實可行。R4建議把用地B1改劃為「住宅(戊類)」地帶，而R6至R13則建議改劃屬於鄧星陰祖(R6)／鄧南溪祖(R7至R13)的用地，以便作獨立發展；

(ii) 就上述理由作出的回應如下：

- 用地B1主要由私人業權擁有，當中13.8公頃(81.2%)屬私人土地，約3.29公頃(18.8%)屬政府土地。用地B1目前有部分為鄉郊工業用途所佔用，亦有一些空置民居／構築物，以及一個池塘／河曲。在用地進行發展可能會出現工業與住宅用途地帶接鄰的問題，亦可能會受到已規劃北環線所產生的噪音所影響。該用地沒有正式的車輛通道，亦欠缺排水及排污設施；
- 劃設「綜合發展區(1)」地帶有助透過合併用地以進行綜合發展，以達致最佳的布局設計及改善環境。當局須提供政府、機構及社區設施，包括一間小學，以及社福和社區設施。用地B1北面的河曲及池塘是重要的園林景點，應予保留；
- 把用地劃為「綜合發展區(1)」地帶，可因應有關環境、生態、交通、基礎設施和其他規劃考慮因素，為此地帶內擬議項目的發展組合、設計和布局提供更大靈活性；
- 鑑於上述理由，劃為「綜合發展區(1)」地帶是合適的，而且亦符合城規會就指定「綜合發展區」地帶及監察「綜合發展區」發展計劃的進度所頒布

的規劃指引編號 17(城規會規劃指引編號 17)；

- 城規會規劃指引編號 17 已載列可容許在「綜合發展區」地帶進行分期發展的標準。毗鄰的沙埔發展項目的用地面積為 28.1 公頃，現正分期進行發展。規劃署會不時檢討「綜合發展區」地帶的情況，以便密切監察發展計劃的進度；

「綜合發展區(1)」地帶的用途地帶界線

- (iii) 該「綜合發展區(1)」地帶的界線侵佔了沙埔發展項目的發展用地(即已獲批給許可的規劃申請編號 A/YL-KTN/118-2)，以及沙埔發展項目第一及第二期之間的連接道路；
- (iv) 就上述理由作出的回應是：沙埔發展項目主要位於「綜合發展區」地帶內，與「綜合發展區(1)」地帶出現微細的界線偏差。待沙埔發展項目完成後，當局會把相關的「綜合發展區」改劃為合適的住宅用途地帶，並修正用途地帶界線的差異，以反映落成發展項目的情況；

關設通道(R4)

- (v) 政府應負責就「綜合發展區(1)」用地提供通道，使之與區內道路網絡妥為連接；
- (vi) 就上述理由作出的回應是：分區計劃大綱圖主要是概括顯示土地用途地帶。當局會在詳細的規劃及設計階段，才研究在有關用地關設區內道路的問題。「綜合發展區(1)」地帶的劃設，有助重整道路網絡，亦可確保不同土地用途及基建發展得以融合。路政署及運輸署會視乎日後的項目倡議人在規劃申請

階段所提交的總綱發展藍圖，考慮是否需要關設公共道路／通道；

[劉智鵬博士此時返回席上。]

「綜合發展區(1)」用地或受噪音影響(R2(部分))

- (vii) 該「綜合發展區(1)」用地或受鐵路噪音影響。北環線的鐵路專用範圍會穿越該「綜合發展區(1)」地帶。日後的發展項目倡議人應進行噪音影響評估，並自費落實合適的緩解措施；
- (viii) 就上述理由作出的回應是：北環線是最近完成的《鐵路發展策略 2014》下一個項目，按《環境影響評估條例》屬於指定工程。根據「綜合發展區(1)」用途地帶，申請人須進行相關技術評估，並須把北環線考慮在內；

在「綜合發展區(1)」地帶預留小學用地(R4)

- (ix) 在爾巒及沙埔發展項目內已有可供興建小學的替代用地。因此，在「綜合發展區(1)」地帶興建小學的要求應予撤銷；
- (x) 就上述理由作出的回應是：
- 根據《香港規劃標準與準則》，錦田北區須關設兩間小學及兩間中學，以供已規劃的人口(約 33 500 人)所需；
 - 當局已在沙埔發展項目中預留用地興建一間小學，以應付短期需求，亦會在用地 B1 興建另一間小學。教育局表示，元朗區有足夠的中學，以應付需求。當局會持續監察對學位需求的情況；

- 由於用地 A2 無須作學校用途，亦無須預留作其他政府、機構及社區用途；因此，考慮到該區以住宅為主，把用地 A2 劃為「住宅(乙類)1」地帶，以應付迫切的住屋需求；

申述人的建議

- (e) 申述人所提的建議載於文件第 2.4 段。由於申述人的建議與主要的理由相若，有關的回應亦與上文就申述所作的回應相若；

提出意見的理由及建議

- (f) 所提意見的主要理由載於文件第 2.5 段，現概述如下：
- (i) 面積龐大的「綜合發展區(1)」用地難以進行發展(C1 至 C32)；
 - (ii) 該「綜合發展區(1)」地帶應細分作數個「綜合發展區」地帶，並提供基礎設施和公共道路，用以促進當區的經濟和就業機會，以及改善居住質素／村民的生計(C1 至 C6、C8 至 C14 及 C16 至 C32)；
 - (iii) 反對 R2(即港鐵公司)所提交的申述(C33)；
 - (iv) 即使為區內的發展項目落實緩解措施，仍會對附近環境／居民造成負面影響(C33)；
 - (v) 那些反對劃設「綜合發展區(1)」地帶的原居村民的意見，不應予以考慮，因為他們只顧個人利益(C33)；
 - (vi) 港鐵公司須確保已規劃的北環線不會對附近環境造成滋擾。北環線的日後營辦商須落實噪音緩解措施，並承擔所需費用(C35)；

- (g) 提出意見的主要理由與申述人所提出的相若，有關的回應請見上文；

規劃署的意見

- (h) 備悉 R2(部分)的意見；以及
- (i) 不支持 R4 及 R6 至 R13，亦認為不應修訂圖則以順應申述。

90. 主席繼而邀請各申述人／提意見人及他們的代表闡述有關申述／意見。

R4 / C35 – BSL 公司

91. 胡韻然女士借助投影片陳述以下要點：

建議把用地 B1 由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶

- (a) 他們的申述(R34)反對把用地 B1 劃為「綜合發展區(1)」地帶，因為用地 B1 面積龐大(17.08 公頃)，涉及 30 多個分散業權，而且當局規定須在用地內興建一間學校。該擬議「綜合發展區(1)」地帶內的其他用地擁有人亦提交了申述，表示希望獨自發展其土地。這個情況顯示，要就總綱發展藍圖(包括擬建學校的選址)達成共識，會非常困難，而發展可能需時 10 至 20 年之久。倘政府有意加快房屋供應，有關用地不應劃為「綜合發展區(1)」地帶；
- (b) 例如，油塘有一塊「綜合發展區」用地，面積只有五公頃，卻分屬七個土地業權。該用地在一九九八年劃為「綜合發展區」地帶；在過往 16 年，未曾有任何成功的申請。相反，在該「綜合發展區」用地稍北數塊劃為「住宅(戊類)」地帶的用地，則已順利重建；該等用地之前亦劃為「綜合發展區」地帶，但城規會在二零零零年決定把其改劃為「住宅

（戊類）」地帶。此後，有 16 宗規劃申請獲得批准，其中三個發展項目已告完成，並已入伙。上述例子表明，「住宅（戊類）」地帶有助加快重建進度，同時可保留規劃管制，以處理如工業／住宅用途地帶接鄰等問題，因為「住宅（戊類）」地帶內的住宅發展須取得城規會的規劃許可；

- (c) 涵蓋用地 B1 的「綜合發展區(1)」地帶，較上述油塘的「綜合發展區」用地大三倍，所涉土地業權亦多四倍。無可避免，倘劃為「綜合發展區(1)」地帶，用地 B1 將需時遠多於 16 年才可落實發展；
- (d) 流浮山廈村亦有四塊「綜合發展區」用地，面積由 11 至 17 公頃，大小與用地 B1 相若，劃為「綜合發展區」地帶已 19 年，至今未有一宗獲批准的規劃申請。城規會在二零零二年同意把該等「綜合發展區」用地改劃為「住宅（戊類）」用地。然而，由於有部分「綜合發展區」用地涉及在進行中的洪水橋研究（洪水橋新發展區－規劃及工程研究）的相關範圍，改劃用途地帶一事暫緩處理，須待該研究提出建議後才可議訂；
- (e) 規劃專員已表示可分期發展該「綜合發展區(1)」地帶，以及沙埔「綜合發展區」的項目亦是分期落實進行。就此，請委員察悉，沙埔發展項目已獲許可的規劃申請，是在該用地先前劃為「未決定用途」地帶時提交的。此外，沙埔發展項目屬單一土地業權。至於該項目分兩期進行，純粹因應發展進度所需，而非土地收購方面出現問題。此外，假設擬議中的「綜合發展區(1)」用地可分期發展是不符現實的，因為涉及眾多土地業權，無法劃定每期發展的界線；

「綜合發展區(1)」地帶的界線未能反映已獲規劃許可的沙埔發展項目

- (f) 該「綜合發展區(1)」地帶包括了已獲許可的沙埔發展項目地盤內的土地，尤其是沙埔發展項目第一

及第二期之間的連接道路。規劃專員表示，此情況只屬微細偏差，待沙埔發展項目工程完成後改劃為合適的用途地帶時，可獲得處理。然而，申述人要求城規會現時作出修訂，以順應其申述，從而避免與「綜合發展區(1)」地帶的發展項目可能產生衝突。此外，亦請城規會修訂圖則的《註釋》及《說明書》，清楚訂明用地 B1 日後的發展不應涉及已獲許可的沙埔發展項目的用地；

其他

- (g) 如第一組的聆訊中所解釋，鑑於業權分散，要在該「綜合發展區(1)」地帶內落實興建該擬議學校是不切實際的；以及
- (h) 政府有責任提供基建及公用配套設施，以促進錦田北區已規劃的發展。

R7 – 鄧子文

92. 鄧子文先生表示，用地 B1 內有大片土地由他們的「祖」所擁有。他們不會把該等土地出售，亦不會收購任何私人土地作發展之用。他們要求城規會改劃屬於「祖」／「堂」的土地，以便作獨立發展。倘該等土地保留為「綜合發展區(1)」地帶，則多年後仍未能發展。

93. 由於申述人及提意見人的陳述已完畢，主席邀請委員提問。

94. 主席請規劃專員闡釋把用地劃為「綜合發展區(1)」地帶而非其他用途地帶的規劃考慮因素。錢敏儀女士(粉嶺、上水及元朗東規劃專員)表示，當局早已留意到該用地業權分散，落實發展時或有困難。她借助實物投影機向與會者展示一張圖則，當中顯示用地 B1 的私人土地及政府土地所在位置。錢女士表示，當局認為「綜合發展區(1)」用途地帶是合適的，因為既可避免零碎的發展，達致最佳的布局設計，又可納入規劃方面的增益，例如闢設社區設施。「綜合發展區(1)」地帶內約三公頃並非集於一處的政府土地，亦可適當地納入發展計劃，從而盡

用有關用地的發展潛力。現有的河曲及池塘等自然景致亦可納入整體布局。「綜合發展區(1)」地帶的地積比率已提高至 1.2 倍，從而或可提供誘因，以促進發展。當局認為，有關的分區計劃大綱圖清楚訂明規劃意向，把用地 B1 由「未決定用途」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶是合適的。

95. 錢女士繼而展示一些圖則，簡述兩宗涵蓋用地 B1 的規劃申請(編號 A/YL-KTN/370 及 371)。該兩宗申請在二零一一年提交城規會，但在二零一三年被撤回。兩個建議方案所涉的地積比率(即約 0.33 倍)均較該「綜合發展區(1)」地帶所容許的為低。錢女士再次借助實物投影機，展示提交予當局以支持該兩宗撤回申請的資料。她表示，根據該等資料，申請人已表明他們擁有(或正商討收購)用地 B1 的大量土地業權，或已取得有關人士的同意進行發展。因此，當局認為，提高地積比率並在區內闢設基建及公共運輸設施後，把用地劃為「綜合發展區(1)」地帶應可促使相關發展早日落實進行。

96. 以油塘為例子，申述人建議把用地 B1 改劃為「住宅(戊類)」地帶。但是，這個例子或未能直接適用，因為錦田北以鄉郊環境為主，而且沒有正式的車輛通道，亦欠缺供區內使用的排水及排污設施。當局認為，在「綜合發展區(1)」地帶進行綜合發展，是合適及可望成功的。

97. 許澤鴻先生(R4)表示，規劃專員所提及的兩宗涵蓋用地 B1 的規劃申請屬兩宗獨立提交的申請，但由於土地擁有人之間意見紛紜，所以其後被撤回。「綜合發展區」地帶可作為理想的規劃工具，以達致某個規劃目的，但是成果卻取決於不同的用地狀況。有意推展區內發展的申述人認為，「綜合發展區(1)」地帶在目前情況下無法落實。

98. 許先生繼而表示，爾巒發展項目其中一個主要規劃增益，是提供了一塊學校用地(用地 A2)。他不同意把用地 A2 改劃作住宅用途，以及把闢設學校的規定轉至「綜合發展區(1)」地帶，因為實際上會無法在該地帶興建學校。用地 A2 已平整，應當用於興建學校，以應付區內預計三萬多人的需求。用地 B1 的擬議「住宅(戊類)」地帶可讓城規會通過審批規劃申請而維持規劃管制。

99. 副主席表示，鄧先生(R7)稱「祖」／「堂」的土地不會出售，必須獨立發展，則為何該等「祖」／「堂」的土地被納入該宗已撤回的申請內。由於鄧先生(R7)已離席，副主席請R4回應這條問題。胡韻然女士(R4)表示，用地B1之前劃為「未決定用途」地帶，而所有發展均須經過規劃申請。申請人粗略地把用地B1分割成兩部分，然後提交了兩宗規劃申請。在該兩宗申請中，申請人並未取得所有相關土地的擁有人同意，而他們是以廣告及「地盤通知」的方式告知土地擁有人有關該申請。然而，在提交規劃申請後，公眾的反對聲音強烈，因此申請其後被撤回。

100. 由於委員再無提出問題，主席多謝政府的代表、申述人／提意見人及其代表出席會議。他們此時全部離席。

[甯漢豪女士此時離席。]

商議部分

第一組

101. 主席請委員考慮相關的書面申述及口頭申述，然後審議第一組的申述及意見。委員備悉城規會文件第9749號第2.3至2.5段及附件IIc所載各項申述及意見的理由及所提建議，並同意文件第5.2至5.4段及附件IIc所載的回應。有關要點如下：

- (a) 關於檢討「鄉村式發展」地帶的建議，委員同意無須檢討「鄉村式發展」地帶，因為在「鄉村式發展」地帶內仍有約33.4公頃土地可供應付尚未滿足的小型屋宇需求；
- (b) 關於把用地劃為「自然保育區」地帶以保育更多濕地的關注事宜，委員同意，當局已因應漁護署署長的意見把錦田北規劃區內的適當地方劃為「自然保育區」地帶。申述人/提意見人沒有就改劃更多土地作保育用途提出有力的理據；

- (c) 關於鐵路／交通噪音的關注事宜，委員同意現時已有機制規定項目倡議人提交相關的技術評估以支持其發展方案。委員亦備悉，環保署署長從環境影響角度不反對把用地劃作住宅用途；
- (d) 關於氣體風險的問題，委員同意在申述地點進行住宅發展不存在無法克服的風險問題，以及現時已有主管當局及機制規管氣體安全；以及
- (e) 關於學校用地(用地 A2)，委員備悉教育局同意批放用地 A2 作住宅用途，因為沒有即時需要進行學校發展。當局會配合住戶入伙的時間表，在「綜合發展區(1)」發展項目內重置該擬議學校。委員同意把用地 A2 繼續劃為「住宅(乙類)1」地帶。

102. 經進一步商議後，委員同意備悉申述編號 R1(部分)提出支持修訂的意見，並決定不接納其他 R1(部分)、R2(部分)、R3、R5、R14 及 R15。委員繼而審議城規會文件第 9749 號第 7.2 段有關不接納 R1(部分)、R2(部分)、R3、R5、R14 及 R15 的擬議理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

「R1(部分)」

- (a) 分區計劃大綱圖的土地用途地帶會在需要時予以檢討。把申述地點改劃為「鄉村式發展」地帶或其他住宅地帶，並無規劃理據支持；

R2(部分)

- (b) 在決定申述地點的發展密度和用途地帶時，城規會已考慮到包括生態和噪音方面的多項規劃因素。有關所需的環境／噪音影響評估的要求，已在分區計劃大綱圖的用途地帶及《說明書》內訂明；
- (c) 至於 R2 建議降低申述地點的地積比率，或把所有住宅發展置於用地 C1 的東北部並遠離西鐵高架鐵路，並無規劃理據支持。就用地 C1 而言，日後任何發展項目均須向城規會申請規劃許可。亦無規劃

理據支持沿用地 C1 的西南部闢設 30 米的露天緩衝區；

R 3

- (d) 在申述地點進行住宅發展，沒有無法克服的風險問題。緩解措施的細節會在詳細的規劃和落實階段予以審議；

R 5

- (e) 申述地點(用地 A2)屬於先前已獲城規會批准的規劃方案的一部分，適宜進行住宅發展。於詳細的規劃及落實階段會加入適當的噪音緩解措施；
- (f) 錦田區已預留用地興建小學，以應付中至長期的需求。當局會因應人口的增長而在該區提供學位；
- (g) 由於用地 A2 無須作其他政府、機構及社區用途，加上適合作住宅發展，把該用地改劃為「政府、機構或社區」地帶並無規劃理據支持；

R 14

- (h) 用地 B2 包括長有植被的土地和荒棄魚塘，並在中央位置有些已進行發展的土地。毗連該用地東面是大片劃為「農業」地帶的農地。因此，把用地 B2 劃為「農業」地帶是恰當的做法；

R 15

- (i) 城規會在決定申述地點的發展密度及土地用途地帶時，已顧及多項包括生態方面的規劃考慮因素。由於並無導致重要的鳥類覓食或繁殖生境蒙受直接損失，因此預計不會對生態造成負面影響。當局已於錦田北區把合適用地改劃為「自然保育區」地帶，以保育分區計劃大綱圖內該等具保育價值的用地；以及

- (j) 把用地 C1 劃為「住宅(戊類)1」地帶是恰當的做法，因為該用地是一塊空置私人土地，長滿植被，且被錦田河、西鐵鐵路路軌／高架鐵路及錦田繞道所圍繞，生態／保育價值頗低。在該用地的住宅發展項目，與附近主要是鄉村式發展和重要道路的用地互相協調。把該用地改劃為「自然保育區」地帶，並無規劃理據支持。」

第二組

103. 主席請委員考慮各相關的書面申述及口頭申述，然後審議第二組的申述及意見。委員備悉城規會文件第 9750 號第 2.3 至 2.5 段及附件 IIc 所載有關申述及意見理由及所提建議，並同意文件第 5.2 至 5.4 段及附件 IIc 所載的回應。特別一提的是，關於把用地 B1 劃為「綜合發展區(1)」地帶，委員認為擬劃設的「綜合發展區(1)」地帶可提供更全面的規劃發展及所需社區設施，較申述人建議的「住宅(戊類)」地帶更可取。委員亦備悉，規劃署會經常檢討分區計劃大綱圖上的「綜合發展區」地帶，以密切監察其發展進度。城規會的慣常做法是會定期檢討劃為「綜合發展區」地帶的每塊用地，而第一次檢討會在該用地首次劃定為「綜合發展區」地帶後的第三年年底進行。鑑於規劃專員提及有關劃設「綜合發展區」地帶的優點，委員認為把用地 B1 繼續劃為「綜合發展區(1)」地帶，是恰當的做法。規劃署會留意其發展進度，並會在有需要時由城規會在較後日子考慮劃作其他用途地帶。

104. 經進一步商議後，委員決定不接納申述編號 R4 及 R6 至 R13。委員繼而審議城規會文件第 9750 號第 8 段有關不接納 R4 及 R6 至 R13 的擬議理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

「R4

- (a) 把用地 B1 劃為「綜合發展區(1)」地帶實屬恰當，因可容許靈活設計全面的布局，以便提供連接道路及所需社區設施(包括一間小學)。劃設「綜合發展區(1)」地帶亦可加強對有關發展用途的適當規劃管制，並顧及環境規限因素；

- (b) 申述人提出把該用地改劃為「住宅(戊類)」地帶的建議，會導致各塊土地或地段分別進行零散發展，破壞容許靈活布局設計以提供連接道路及所需社區設施(包括一間小學)的規劃意向；
- (c) 「綜合發展區(1)」地帶與「綜合發展區」地帶之間的界線偏差，當局會通過輕微界線調整來修正有關界線，以反映完成後的發展項目；
- (d) 根據《香港規劃標準與準則》，有必要保留用地 B1 內的擬議學校用地，以滿足在區內開設小學的需求；

R 6 至 R 13

- (e) 把用地 B1 劃為「綜合發展區(1)」地帶實屬恰當，因可容許靈活設計全面的布局，以便提供連接道路及所需社區設施(包括一間小學)。劃設「綜合發展區(1)」地帶亦可加強對有關發展用途的適當規劃管制，並顧及環境規限因素；以及
- (f) 關於申述人提出把該用地改劃為獨立發展區或作其他商業／住宅用途的建議，則會導致各塊土地或地段分別進行零散發展，破壞容許靈活布局設計以提供連接道路及所需社區設施(包括一間小學)的規劃意向。」

105. 經進一步商議後，委員決定備悉 R 2(部分)的意見，並同意告知 R 2(部分)的申述人：

- 「(a) 在決定申述地點的發展密度和用途地帶時，城規會已考慮到包括生態和噪音方面的多項規劃因素。有關所需的環境／噪音影響評估的要求，已在分區計劃大綱圖的用途地帶及《說明書》內訂明；以及
- (b) 北環線的路線須進行詳細研究／評估，當局會顧及北環線沿線現有或計劃進行的發展項目。此外，用地 B1 內「綜合發展區(1)」地帶日後的項目倡議

人，須就將來的發展項目進行相關噪音影響評估，並落實適當的噪音緩解措施。」

[此時，陳建強醫生返回席上。劉展鵬博士暫離會議，而陳祖楹女士及黃令衡先生離席。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問)]

覆核規劃申請編號 A/YL-PH/688

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 2096 號 B 分段第 4 小分段 A 分段、第 2097 號 B 分段第 2 小分段、第 2097 號 B 分段第 3 小分段和毗連政府土地闢設臨時露天私家車銷售前停車場(為期三年)
(城市規劃委員會文件第 9751 號)

[會議以廣東話進行。]

106. 黎慧雯女士的家人在元朗八鄉長莆擁有一幢屋宇，因此已就此議項申報利益。委員備悉黎女士已離席。

107. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士，以及申請人代表何智榮先生及陳駿樂先生此時獲邀到席上。

108. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請粉嶺、上水及元朗東規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

109. 錢女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 二零一四年四月十四日，申請人申請規劃許可，擬在申請地點闢設臨時露天私家車銷售前停車場，為期三年。申請地點在提出申請時在《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/11》上劃為「鄉村式發

展」地帶，而該圖則目前仍然生效。申請地點現時在未獲規劃許可的情況下進行申請的用途；

(b) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在二零一四年六月十三日決定拒絕這宗申請，理由如下：

(i) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；

(ii) 這宗申請不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)的要求；

(iii) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及

(iv) 批准這宗申請會立下不良先例；

(c) 申請地點佔地 513.4 平方米，而申請的用途(作寫字樓及敞開式停車間連洗滌設施用途)佔總樓面面積 76.3 平方米。申請地點會提供 14 個泊車位。申請人承諾會改善錦田公路的車輛進出口通道，並在路旁排水渠上方加建平台，以及在申請地點西面界線豎設邊界圍牆；

先前及同類申請

(d) 申請地點涉及五宗先前申請(編號 A/YL-PH/73、155、231、331 及 412)，範圍涵蓋申請地點東南部及其東面毗連地區。申請編號 A/YL-PH/73 及 155 遭小組委員會拒絕，其他三宗先前申請(編號 A/YL-PH/231、331 及 412)是在二零零八年十月十七日城規會規劃指引編號 13E 頒布之前獲批准的；

- (e) 在同一「鄉村式發展」地帶內有三宗同類申請(編號 A/YL-PH/582、599 及 698)，分別於二零零九年六月五日、二零一零年四月三十日及二零一四年九月十二日遭小組委員會拒絕或城規會覆核後駁回，理由與拒絕這宗申請的理由相若；

政府部門的意見

- (f) 政府部門的意見撮述於文件第 5 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點十分接近民居(最接近的民居距離申請地點西南面不足 10 米);規劃署總城市規劃師／城市設計及園境要求申請人提交美化環境及保護樹木建議；以及渠務署總工程師／新界北要求申請人提交排水建議；

公眾意見

- (g) 當局在覆核申請及第 16 條申請階段均無接獲公眾意見；

規劃考慮因素及評估

- (h) 有關的規劃考慮因素及評估載於文件第 7 段，現撮述如下：

- (i) 申請人聲稱申請地點 100 米範圍內有露天貯物用途。申請地點附近共有 14 處地點有露天貯物／露天貯物場、倉庫及工場，但當中九處所作的用途均屬涉嫌違例發展，當局可對該等發展採取執管行動。其餘五處地點的用途屬於「現有用途」，日後應予取締。所申請的用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而申請地點的 76.6% 的地方 (393.4 平方米)屬於政府土地，可騰出作發展小型屋宇之用；

- (ii) 申請人表示這是他首次根據第 16 條提出規劃申請，當局應給予他足夠時間，讓他可把業務遷往別處。然而，在申請地點展開申請的用途前，須先取得規劃許可。按照城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 4 類地區，而且沒有特殊情況足以支持當局批准這宗申請。環保署署長重申，基於環境滋擾理由，他不支持申請。此外，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和渠務署總工程師／新界北分別要求申請人提交並落實美化環境及保護樹木建議和排水建議；以及
- (iii) 有三宗同類申請遭小組委員會拒絕或城規會覆核後駁回。批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，會令該區的環境質素下降；以及

(i) 規劃署的意見——不支持這宗覆核申請。

110. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗覆核申請。

111. 何智榮先生借助一些圖則，陳述下列要點：

- (a) 現時申請地點 100 米範圍內的大部分用途(以土地面積計約佔 70% 至 80%)屬於倉庫、製造業及露天貯物用途。申請地點附近只有少量村屋；
- (b) 規劃署曾表示申請地點東南面一處地方目前的用途屬於「現有用途」。然而，該處涉及一宗獲批准但其後規劃許可遭撤銷的規劃申請。倘有關用途屬於「現有用途」，則無須申請規劃許可；
- (c) 這宗申請是申請人首次就申請地點提交的申請。申請地點上的部分政府土地涉及其他先前申請，但該等申請並非由申請人提出；
- (d) 城規會曾就擬把申請地點南面較遠處錦田公路沿路一處地方作露天貯物用途的規劃申請，批予五至六

次規劃許可。城規會在二零一零年才駁回擬在該申請地點作有關用途的規劃申請。城規會已給予該名申請人充分時間，讓其在申請地點作業及把業務遷往別處；

- (e) 規劃署表示其他政府部門均反對這宗規劃申請。然而，正如文件所述，只有地政總署反對使用申請地點的政府土地。環保署署長並無對這宗申請表示強烈反對，區內居民亦沒有提出反對或投訴；以及
- (f) 鑑於以上所述，擬議用途屬於申請地點的合適土地用途。申請地點只用作停泊銷售前的車輛，不會造成交通或噪音影響。申請人嘗試物色其他合適選址以搬遷其業務的同時，應獲准繼續在申請地點作業。

112. 一名委員備悉申請人表示今次是他第一次提出申請，涉及申請地點的先前申請均由其他申請人提出。該名委員詢問應否按城規會規劃指引編號 13E 考慮申請，而無須理會申請地點先前是否涉及任何申請。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢女士回應說，按照城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 4 類地區，除非情況特殊，否則不應批准作擬議露天貯物用途。文件所載涉及申請地點先前申請的資料，僅屬背景資料。此外，申請地點目前的用途並無取得規劃許可，屬於違例發展，規劃事務監督可對此採取執管行動。

113. 由於申請人代表沒有進一步意見，而委員亦無提出其他問題，主席表示覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，並於稍後把決定通知申請人。主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員及申請人代表出席會議。他們各人此時離席。

[劉智鵬博士此時返回會議席上。]

商議部分

114. 主席請委員在商議這宗覆核申請時考慮申請人的書面意見及口頭陳述。委員認為申請人在覆核聆訊中並無提出新的理

據，足以支持改變小組委員會的決定，並同意駁回這宗申請，因為這宗申請既不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦不符合城規會規劃指引編號 13E；申請人未能證明有關發展不會造成負面影響；以及批准這宗申請會立下不良先例。

115. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載駁回這宗覆核申請的理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即地帶內的土地預算供原居村民興建小型屋宇之用。有關發展與四周主要是民居／住用構築物的土地用途不相協調。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)的規定，即這宗申請並無特殊情況值得從寬考慮，以及相關政府部門對有關發展提出負面意見；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令其他同類用途在「鄉村式發展」地帶內擴散。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

沙田、大埔及北區

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/507

擬在劃為「綠化地帶」的大埔沙欄第 27 約政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第 9752 號)

[會議以廣東話進行。]

116. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生及申請人李天送先生此時獲邀到席上。

117. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

118. 蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述這宗申請，要點如下：

背景

- (a) 二零一四年五月二日，申請人申請規劃許可，擬在申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。申請地點所在之處，在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上劃為「綠化地帶」；
- (b) 申請地點位於野草叢生的斜坡區，西面邊緣有樹。申請地點完全位於沙欄、船灣陳屋、李屋和詹屋的「鄉村範圍」內，可由一條臨時行人徑接達；
- (c) 二零一四年六月二十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕這宗申請，理由是：

- (i) 擬議的發展不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向；
- (ii) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」）及有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引（城規會規劃指引編號 10），因為擬議的發展涉及切削斜坡和地盤平整工程，對周邊的自然景觀會造成不良影響；以及
- (iii) 批准這宗申請，會立下不良先例，累積影響所及，該區的環境和景觀質素會下降；

先前及同類的申請

- (d) 申請地點先前沒有涉及其他申請；
- (e) 在涉及申請地點附近和同一「綠化地帶」內，有 17 宗發展小型屋宇的同類申請。當中有 12 宗申請（編號 A/NE-TK/280、298、306、353、365、398、441、459、481、502、506 及 508）在二零零九年至二零一四年間被小組委員會拒絕／經覆核後遭城規會駁回，理由與這宗申請類似；
- (f) 在二零零九年至二零一四年間，有另外四宗申請（編號 A/NE-TK/270、300、320 及 497）在有附帶條件下獲小組委員會批准，主要的考慮因素包括小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內；可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求；以及有關的發展不會對周邊地區的環境造成不良影響；
- (g) 編號 A/NE-TK/504 的申請於二零一四年四月二十五日獲小組委員會在有附帶條件下批准，主要的考慮因素是申請旨在修正申請編號 A/NE-TK/300 已獲批准的小型屋宇發展申請的地盤平整工程，工程涉及在「綠化地帶」內填土和挖土；

覆核申請

- (h) 申請人為支持覆核申請而提出的主要理據的重點載於文件第 3 段，內容撮錄如下：
- (i) 倘申請獲得批准，申請人會聘用專業人士興建小型屋宇，確保擬議的發展不會對排水及通道造成不良影響；
 - (ii) 小型屋宇會塗上綠色油漆，申請人會在毗連地方栽種美化環境的植物；
 - (iii) 村內出現複雜的土地糾紛問題。申請人被騙，其土地遭其兄弟出售；以及
 - (iv) 申請人希望下一代有較佳的居住環境；

這宗覆核申請的公眾意見

- (i) 在公布期內當局收到 65 份反對這宗覆核申請的公眾意見書，主要理由包括擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向、「臨時準則」及城規會規劃指引編號 10；擬議的發展會對周邊地區的景觀、排水、交通、排污及環境造成不良影響；

規劃考慮因素和評估

- (j) 有關的規劃考慮因素和評估載於文件第 7 段，撮錄如下：
- (i) 雖然申請人表示會聘用專業人士處理興建小型屋宇的工程和建議在擬議發展毗連的地方加添美化環境的特色，但卻沒有提供任何地盤平整工程和美化環境建議的詳情，以證明擬議的發展不會對景觀造成不良影響；
 - (ii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境維持對這宗申請的反對

意見，因為進行擬議的發展，很可能要切削斜坡、進行地基工程、清除植物及砍伐樹木，對現有的景觀資源造成嚴重的不良影響；

- (iii) 雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內，而且有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但這宗申請並不符合「臨時準則」，亦不符合城規會規劃指引編號 10，因為進行擬議的發展要切削斜坡和進行地盤平整工程，對景觀造成不良影響；
- (iv) 若批准這宗申請，會產生鼓勵作用，導致該「綠化地帶」內出現更多同類申請，令沙欄整體的環境和景觀資源的質素下降；以及
- (v) 自申請被拒絕以來，申請地點和周邊地區的規劃情況沒有重大轉變。這宗申請沒有充分的理據，以支持偏離小組委員會先前的決定；以及

(k) 規劃署的意見——不支持這宗申請。

119. 主席繼而邀請申請人闡述這宗覆核申請。李天送先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是首位早在一九七四年就提出興建小型屋宇申請的人。城規會沒有批准他的申請，卻批准涉及該區超過十宗其他的小型屋宇發展規劃申請，這對他並不公平；
- (b) 村代表和經理把原本屬於整條鄉村的土地出售，他就此事向政府提出的投訴卻未獲處理；
- (c) 申請地點先前是農地，遠離斜坡區。若他獲批給多些政府土地，他會負責改善排水設施；以及

- (d) 提出反對這宗規劃申請的並非區內村民，不會受擬議的發展影響。

120. 主席要求規劃專員解釋申請地點東北角落標有「WIP May 2014」字眼的地點的狀況。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生說，該地點是獲批准編號 A/NE-TK/300 及 504 的規劃申請的所涉地點，有關的小型屋宇正在興建。蘇先生回應主席進一步的問題時表示，城規會一貫的做法是拒絕那些在「綠化地帶」及在斜坡區涉及大範圍地盤平整工程的申請。上述申請獲得批准，主要原因是所涉地點在「鄉村式發展」地帶，以及在不需大規模砍伐樹木的較平坦地方。

121. 由於申請人再沒有意見要提出，而委員也沒有其他問題，主席告知申請人這宗覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會將在他離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員及申請人出席會議。他們於此時離席。

商議部分

122. 主席請各委員考慮申請人的書面和口頭陳述，商議這宗覆核申請。委員認為申請人並沒有在覆核申請中提出新的理據，足以令小組委員會改變其決定，故同意應駁回這宗申請。

123. 經商議後，委員決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」及有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規

會規劃指引編號 10)，因為擬議的發展涉及切削斜坡和地盤平整工程，會對周邊的自然景觀造成不良影響。申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及

- (c) 批准這宗申請，會為區內其他同類申請立下不良先例，若這些同類申請獲批准，累積影響所及，該區整體的環境和景觀質素將會下降。」

屯門及元朗西區

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TYST/670

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 702 號餘段(部分)、第 705 號餘段(部分)、第 706 號餘段(部分)、第 707 號至第 713 號、第 714 號(部分)、第 715 號(部分)、第 716 號至第 718 號、第 719 號(部分)、第 720 號(部分)、第 752 號(部分)、第 753 號(部分)、第 754 號餘段(部分)及第 757 號餘段和毗連政府土地臨時露天存放建築機械和材料、回收物料及舊電子產品，並闢設附屬辦公室及貨倉(為期三年)
(城市規劃委員會文件第 9753 號)

[會議以廣東話進行。]

124. 規劃署屯門及元朗西規劃專員劉榮想先生和申請人代表何小芳女士及黃雲浩先生此時獲邀到席上。

125. 主席表示歡迎，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

126. 劉先生借助投影片陳述下列要點：

背景

- (a) 申請人於二零一四年二月十二日提交規劃許可申請，以便在申請地點臨時露天存放建築機械和材料、回收物料及舊電子產品，並闢設附屬辦公室及貨倉，為期三年。申請地點位於《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》上劃為「住宅(丁類)」地帶的範圍內；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一四年六月十三日決定拒絕有關申請，理由如下：
 - (iv) 有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向；
 - (v) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)的規定，因為相關政府部門對這宗申請有負面意見，加上區內人士亦表反對；
 - (vi) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響；以及
 - (vii) 批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，會令該區的整體鄉郊環境質素下降；
- (c) 申請地點的西北部目前用作露天存放建築材料、回收物料、拖架和車輛停泊，但並無有效的規劃許可；而東南部現時則空置；
- (d) 當局已就申請地點東南部的違例貯物用途採取執管行動。強制執行通知書已於二零一三年十二月十八日發出，要求相關各方中止違例發展。由於違例發展已經停止，當局於二零一四年五月三十日發出「完成規定事項通知書」；

- (e) 當局在最近的實地視察中發現，申請地點的西北面有車輛停泊，須就此進行調查。倘發現並證實申請地點的用途有實質改變，構成《城市規劃條例》下的違例發展，當局將會採取執管行動；

覆核理據

- (f) 申請人為支持覆核申請而提出的理據撮錄於文件第 3 段，現概述如下：

- (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對申請地點的擬議用途沒有負面意見。申請地點附近並無大型住宅發展，最接近的住宅羣(例如金莎花園和采茵軒)位於申請地點以北至少 200 米外。附近的其他用途(包括長滿植被的荒地及農地和單層植物苗圃)不屬於易受影響的用途。過往三年並無接獲有關申請地點環境的投訴，申請人願意為申請地點加設充足屏障和綠化設施，也會落實良好地盤措施及管理，避免泥土／地下水受污染；
- (ii) 自《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/1》上的「住宅(丁類)」地帶於一九九六年首次劃定用途以來，當局並無批准任何作住宅發展的申請。雖然申請地點位於《元朗南房屋用地規劃及工程研究一勘察研究》(下稱「元朗南研究」)的「具潛力的發展區」內，但預期要在二零二五年(由現時起計超過 10 年後)，該區才会有首批居民入住。由於申請地點仍未可用作住宅發展，批准這宗屬臨時性質的申請，既不會影響該區的長遠規劃意向，又可在過渡期內善用寶貴的土地資源；
- (iii) 根據城規會規劃指引編號 13E，城規會通常不會從優考慮在「第 3 類」地區內的露天貯物用途申請。不過，該指引亦訂明，如果申請人確曾盡力履行先前規劃許可的附帶條

件，並證明申請用途不會對附近地區的交通、視覺、景觀和環境造成負面影響，城規會或會從寬考慮有關申請。此外，政府部門(包括規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)大多對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而環保署署長的關注事宜可以完全解決。因此，批准這宗申請不會導致附近地區的質素下降；

- (iv) 鑑於這宗申請與先前獲批的申請(編號A/YL-TYST/4、5及44)性質相近，批准這宗申請不會立下不良先例；
- (v) 在第16條規劃申請階段，當局接獲兩份表示反對這宗申請的公眾意見書。關於須就使用申請地點內的祖／堂土地取得土地擁有人同意一事，申請人已獲鄧輯伍祖的代表／司理發出授權書。至於對有關申請用途所引起的空氣污染、滋擾及消防安全問題等其他關注事宜，只要申請人遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》和相關規劃許可附帶條件，這些問題就會得到妥善解決；

就覆核申請提出的公眾意見

- (g) 當局並無接獲就覆核申請提出的公眾意見；
- (h) 在第16條申請階段，當局接獲兩份來自區內村民表示反對這宗申請的公眾意見書。一份意見書指出，申請地點涉及祖／堂土地，而申請人未有通知土地擁有人，也未有取得土地擁有人的同意。另一份意見書則關注到有關發展所造成的空氣污染、滋擾及消防安全問題；

先前申請

- (i) 申請地點涉及八宗先前申請(編號 A/YL-TYST/4、5、44、119、145、158、182 及 262)，擬作相若的臨時露天貯物或回收設施用途。除首三宗申請(編號 A/YL-TYST/4、5 及 44)獲小組委員會在有附帶條件下批准或經城規會覆核後批准外，其餘五宗申請均遭拒絕，理由是當局收到該「住宅(丁類)」地帶所涉露天貯物用途的環境投訴；
- (j) 申請地點的對上一宗先前申請(編號 A/YL-TYST/262)擬作臨時塑料廢物回收設施，為期三年；但遭小組委員會於二零零四年十二月三日拒絕，理由與這宗申請相若；

同類申請

- (k) 在同一「住宅(丁類)」地帶內，有七宗擬作臨時露天貯物用途的同類申請，曾獲小組委員會批准或經城規會覆核後批准。這些申請均在一九九七至二零零一年期間獲得批准，從寬考慮的主要理由包括顧及各宗申請的個別情況、當時的規劃環境和所施行的指引標準、有關用地以往的規劃許可，以及／或當時有關地區的環境及交通情況可予接受的程度。至於涉及申請地點以西用地的規劃申請(編號 A/YL-TYST/140)的上訴個案，於二零零二年遭城市規劃上訴委員會以相若理由駁回；
- (l) 自先前城規會規劃指引編號 13C 引入現行把用地劃分四類的機制後，當局再沒有批准在同一「住宅(丁類)」地帶內作貯物用途的同類申請；

規劃考慮因素及評估

- (m) 規劃考慮因素及評估載於文件第 7 段，現概述如下：

- (i) 申請地點的擬議用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。申請書並無提供充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (ii) 有關發展與附近饒富鄉郊特色並夾雜常耕農地、住用構築物和植物苗圃的土地用途不相協調。雖然申請地點附近有露天貯物場，但大多為涉嫌違例發展，規劃事務監督可對其採取執管行動；
- (iii) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，即環保署署長維持先前對申請提出的負面意見，不支持這宗覆核申請，理由是擬議發展可能對附近的易受影響用途(最接近的住宅用途位於申請地點約 60 米處)造成環境滋擾。最接近的民居距離申請地點僅約 15 米。雖然申請人聲稱有關民居只作植物苗圃，但根據實地視察和區內居民告知，該民居有人居住；

先例效應

- (iv) 擬作不同臨時露天貯物用途的三宗先前獲核准申請(編號 A/YL-TYST/4、5 及 44)於一九九七年至一九九八年期間獲小組委員會批准或經城規會覆核後批准，理由是當時區內的環境和交通狀況仍可接受，而政府部門及區內人士對這些申請均無提出負面意見；
- (v) 二零零零年十一月十日，小組委員會審議一份涉及在「住宅(丁類)」地帶內擬作臨時用途的覆核申請文件，同意應拒絕在「住宅(丁類)」地帶內，日後對環境和交通造成重大負面影響的所有港口後勤和新的露天貯物／貨倉／工場用途的申請，並以此作為指引；

- (vi) 此後，就申請地點提出的申請（編號 A/YL-TYST/119、145、158、182 及 262）全部遭小組委員會拒絕或經城規會覆核後駁回。現時的規劃情況並無重大改變，足以支持偏離小組委員會或城規會的先前決定；
- (vii) 自公布先前的城規會規劃指引編號 13C 後，同一「住宅(丁類)」地帶內再無同類申請獲得批准；以及
- (viii) 倘這宗申請獲得批准，會立下不良先例，累積影響所及，會令附近環境質素下降；以及

(n) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗覆核申請。

127. 主席繼而請申請人代表闡釋這宗覆核申請。

128. 何小芳女士借助投影片提出下列要點：

- (a) 申請地點已鋪築路面，並在用地界線設置圍欄，維持整潔狀況；
- (b) 附近地方有很多露天貯物用途，有些現有土地用途亦涉及使用重型車輛；
- (c) 二零零零年，小組委員會審議一份涉及在該「住宅(丁類)」地帶內擬作臨時用途的覆核申請文件，並同意日後不應批准所有露天貯物用途的申請，以維持區內的鄉郊特色。有關「住宅(丁類)」地帶已劃定 10 多年，一直沒有進行發展，也沒有住宅用途的申請。當中原因是有關「住宅(丁類)」地帶的准許地積比率極低(只有 0.2 倍)，沒有足夠誘因進行發展；
- (d) 有不少申請擬在該「住宅(丁類)」地帶內作露天貯物用途，理由是港口後勤用途的需求頗高，而且該

區連接便利的車輛通道，可經直接接駁元朗公路的朗漢路前往。沿朗漢路只有零散的民居；

- (e) 當局拒絕這宗申請的理由之一是申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為有政府部門提出負面意見。環保署署長認為，申請地點在 60 米範圍內有住宅發展，擬議用途可能造成噪音滋擾。須留意，申請地點距離兩個主要住宅發展項目(分別為金莎花園和采茵軒)約 200 米。申請地點在 60 米範圍內只有兩所民居，但中間有茂密植物和在申請地點豎設的圍欄作緩衝。前往申請地點的車輛不會駛經這些住宅發展／民居。申請地點的擬議用途對這些住宅用途的影響極微。申請地點約 15 米處有一單層構築物，僅屬植物苗圃，只有一名保安員留宿過夜；
- (f) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，並認為擬議用途與附近用途並非不相協調，對景觀的負面影響不大；
- (g) 申請人同意遵從規劃許可附帶條件，即加入環境緩解措施，例如在申請地點邊界加建圍欄及／或植樹；
- (h) 基於以上各項，擬議申請應可視為符合城規會規劃指引編號 13E，即政府部門大多不反對申請，以及上文亦已解釋環保署署長的關注事宜可完全予以解決。申請人也會遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；以及
- (i) 雖然申請地點位於「元朗南研究」的研究範圍內，但該研究最快才可於二零一五年完成。研究的任何建議恐怕需時約 10 年才能實現。在此之前，容許申請建議的臨時用途，可更為善用土地資源。批准這宗申請不會立下不良先例。

129. 由於申請人代表沒有進一步意見，而委員亦沒有提出其他問題，主席表示這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，並於稍後把決定通

知申請人。主席多謝屯門及元朗西規劃專員和申請人代表出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

130. 主席請委員在商議這宗覆核申請時考慮申請人的書面意見及口頭陳述。委員認為申請人在覆核聆訊中並無提出新的理據，足以支持改變小組委員會的決定，並同意駁回這宗申請，理由是申請不符合城規會規劃指引編號 13E，而其他拒絕理由仍然有效。

131. 經商議後，委員決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 8.1 段所載駁回這宗覆核申請的理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，因為相關政府部門對這宗申請有負面意見，加上區內人士亦表反對；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體鄉郊環境質素下降。」

港島區

議程項目 8

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/H24/22

擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭及有關設施」地帶的中區中環天星碼頭七號碼頭公共觀景層(2樓)毗鄰 Watermark 的公眾觀景區及公眾共用區[地盤 A]、七號碼頭天台觀景層(3樓)毗鄰 Café & Bar 的公眾觀景區及公眾共用區[地盤 B]、以及中央碼頭大樓的天台平台[地盤 C]的地盤 A 和 B 內經營食肆

(城市規劃委員會文件第 9754 號)

[會議以廣東話進行]

申報利益

132. 符展成先生就此議項申報利益，因為他與申請人的顧問領賢規劃顧問有限公司有業務往來。邱榮光博士也就此議項申報利益，因為他是大埔環保會主席，該會有參與位於天星碼頭的農墟。委員備悉符先生已離席。由於此議項只是考慮延期要求，因此，委員同意邱博士可留在席上。

133. 秘書報告，申請人的代表於二零一四年九月一日去信城規會秘書，要求城規會延遲兩個月才對這宗覆核申請作出決定。申請人表示，有政府部門的意見需其向相關部門澄清一些技術細節，因此需更多時間回應該等部門的意見及徵詢相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期考慮這宗覆核申請。

134. 委員備悉其延期理據符合城規會就「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，即申請人需更多時間進一步徵詢相關政府部門，以解決技術方面的問題；申請人並非要求無限期押後；以及延期不會影響其他所涉各方的利益。

135. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個

月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

程序事項

議程項目 9

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/18A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 9755 號)

[會議以廣東話進行。]

136. 下列委員就此議項所關乎的《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/17》申報利益，所涉利益包括與曾提交申述及意見的香港浸會大學(下稱「浸大」)有聯繫、在聯福道申述地點(即前李惠利用地南部)附近擁有物業，及／或現時與浸大有業務往來：

- | | | |
|-------|---|-------------------------------|
| 李律仁先生 | — | 浸大諮議會前榮譽委員，曾在諮議會中參與討論申述地點的用途。 |
| 邱浩波先生 | — | 浸大社會工作系顧問委員會主席 |
| 李美辰女士 | — | 在對衡道擁有物業，以及從二零一三年九月起在浸大兼讀 |
| 梁宏正先生 | — | 在對衡道與喇沙利道交界附近擁有一個物業 |
| 劉文君女士 | — | 在禧福道與窩打老道交界附近持有一個物業的部分業權 |
| 梁慶豐先生 | — | 現時與浸大有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 曾在二零零六年與浸大有業務往來 |

137. 主席及下列委員就議項所關乎的兩份分區計劃大綱圖編號 S/K18/17 及編號 S/K18/18 申報利益：

周達明先生]	各自在又一居擁有一個單位
張孝威先生]	
袁家達先生]	
黎慧雯女士	-	與配偶在伯爵街擁有一個單位
雷賢達先生	-	在又一村擁有一個單位

138. 符展成先生就分區計劃大綱圖編號 S/K18/18 申報利益，因為他與其中一名申述人(R376)的顧問領賢規劃顧問有限公司有業務往來。

139. 由於此議項屬程序性質，委員同意上述委員可以留在席上。委員備悉李律仁先生、邱浩波先生、梁宏正先生及林光祺先生因事未能出席會議，而劉文君女士及黎慧雯女士已離席。

根據第 5 條展示草圖編號 S/K18/17

140. 秘書表示，二零一三年二月十五日，《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/17》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 25 847 份申述。城規會於二零一三年五月二十一日公布該等申述，以供公眾提出意見，並於公布期的首三個星期內接獲 2 980 份意見書。

141. 城規會於二零一四年三月二十六日根據條例第 6B(1)條考慮有關申述和相關意見後，決定提出建議修訂圖則，以順應／局部順應該 25 834 份涉及修訂項目 A 的申述的內容，把前李惠利用地南部由「住宅(乙類)」地帶恢復為「政府、機構或社區(9)」地帶，並刪除「住宅(乙類)」地帶的《註釋》。至於反對把東寶庭道用地由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶的申述，城規會決定不予以支持。

142. 城規會於二零一四年五月二十三日根據條例第 6C(2)條公布《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/18》的建議修訂(涉及前李惠利用地南部)，為期三個星期，以供提出進一步申

述。在三個星期的公布期屆滿後，城規會接獲 23 份有效的進一步申述。

143. 城規會於二零一四年八月一日考慮有關進一步申述後，決定按擬議修訂而對草圖作出修訂。

根據第 7 條展示草圖編號 S/K18/18

144. 二零一三年十二月二十日，《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/18》根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 532 份申述。城規會於二零一四年三月七日公布該等申述，為期三個星期，以供公眾提出意見，其間接獲兩份意見書。所有申述和意見均支持有關擬議修訂。

145. 城規會於二零一四年七月十八日根據條例第 6B(1)條考慮並備悉表示支持的所有申述及意見。

146. 由於考慮申述的程序已完成，九龍塘分區計劃大綱草圖可根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准，而城規會亦已藉此機會更新說明書，以反映草圖的最新情況及區內的最新發展。

147. 經商議後，城規會：

- (a) 同意載於文件附件 I 及 II 的《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/18A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過文件附件 III 所載《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/18A》的最新《說明書》，以闡述城規會就該圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意最新的《說明書》適宜連同該圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 10

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

148. 餘無別事，會議於下午二時結束。